


ORDENANZA MUNICIPAL DE LA REGULARIZACIÓN DE LAS EDIFICACIONES EN EL TERMINO MUNICIPAL DE LEBRIJA

Código Seguro De Verificación:	MFm9EwZKq3l2AoTc309+hQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Antonio Marchal Vela	Firmado	22/10/2020 13:12:46	
Observaciones		Página	1/13	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/MFm9EwZKq3l2AoTc309+hQ==			

INTRODUCCIÓN

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 de la Comunidad Autónoma de Andalucía modificó el artículo 53 del Decreto 60/2010, de 10 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina urbanística de Andalucía regulando el procedimiento para el reconocimiento particularizado de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación diferenciándolo del régimen de fuera de ordenación definido en la disposición adicional primera de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía(LOUA en adelante).

Para regular la aplicación al Municipio de Lebrija, el Pleno, en sesión celebrada el 17 de julio de 2013 aprobó la Ordenanza reguladora del procedimiento administrativo de declaración de asimilado a fuera de ordenación y de las normas mínimas de habitabilidad, seguridad y salubridad de los actos de uso del suelo y, en particular, de las normas mínimas de habitabilidad, seguridad y salubridad de los actos de uso del suelo y, en particular, de las obras, instalaciones y edificaciones del término de Lebrija.

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, modifica el artículo 185.2 de la LOUA e incorpora a la misma una Disposición Adicional Decimoquinta que regula el régimen complementario del reconocimiento de asimilación al régimen de fuera de ordenación aplicable a las edificaciones aisladas de uso residencial situadas en una parcelación urbanística en suelo no urbanizable para las que haya transcurrido la limitación temporal del artículo 185.1 y en las que concurren los requisitos previstos en el artículo 183.3.


La Dirección General de Ordenación del Territorio y Urbanismo ha aprobado la Instrucción 6/2019 de 31 de mayo sobre aplicación del régimen asimilado a fuera de ordenación en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable.

El Consejo de Gobierno Andaluz ha aprobado el Decreto-Ley 3/2019 de 24 de septiembre, de medidas urgentes para la adecuación ambiental y territorial de las edificaciones irregulares en la Comunidad Autónoma de Andalucía que viene a resolver la complejidad de la normativa aplicable hasta tanto se apruebe la nueva Ley en materia de Urbanismo y Suelo en Andalucía.

Este decreto-ley deroga expresamente 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 de la Comunidad Autónoma de Andalucía, la Ley 6/2016 de 1 de agosto por la que se modifica la Ley 7/2002 de 17 de enero de Ordenación Urbanística de Andalucía, la Orden de 1 de marzo de 2013 por la que se aprueban las normativas directoras para la Ordenación Urbanística, la Ley 2/2018 de 26 de abril relativa a modificación de la LOUA para incorporar medidas urgentes en relación con las edificaciones construidas sobre parcelaciones urbanísticas en suelo no urbanizable así como las disposiciones adicionales décima, decimotercera y decimoquinta de la LOUA.

El Reglamento de disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía aprobado por Decreto 60/2010 de 16 de marzo se aplicará conforme a las previsiones contenidas en este Decreto-Ley.

Las anteriores modificaciones obligan a revisar el régimen vigente de la situación de asimilado a fuera de ordenación y a modificar puntualmente la Ordenanza señalada, en los términos que se indican a continuación.

Código Seguro De Verificación:	MFm9EwZKq3l2AoTc309+hQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Antonio Marchal Vela	Firmado	22/10/2020 13:12:46	
Observaciones		Página	2/13	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/MFm9EwZKq3l2AoTc309+hQ==			

CAPITULO PRIMERO. REGULACIÓN GENERAL.

Artículo 1. Objeto

La presente Ordenanza Municipal tiene como objeto regular el procedimiento administrativo para la regularización de las edificaciones existentes en el término municipal de Lebrija así como las condiciones mínimas de seguridad y salubridad de las edificaciones asimiladas a la situación de Fuera de Ordenación, según el uso a que se destinen.

Esta Ordenanza se dicta en desarrollo de lo dispuesto en la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA en lo sucesivo) el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía (RDUU en lo sucesivo) el Decreto-Ley 3/2019 de 24 de septiembre para la adecuación ambiental y territorial de las edificaciones irregulares en la Comunidad Autónoma de Andalucía (D3/2019 en adelante).

Dicho procedimiento se tramita para las edificaciones irregulares, independientemente de la clase de suelo donde se ubiquen y de la forma de implantación, realizadas con infracción de la normativa urbanística, respecto de las cuales no se puedan adoptar medidas de protección de la legalidad urbanística y restablecimiento del orden jurídico perturbado por haber transcurrido el plazo para la adopción de dichas medidas establecido en el artículo 185.1 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía reconociendo su situación jurídica y estableciendo las medidas pertinentes para su adecuación ambiental y territorial.

Artículo 2.- Ámbito de aplicación

1.-A los efectos de esta Ordenanza y de acuerdo a lo recogido en el art. 2 a) del Decreto 3/2019 bajo el término genérico de Edificación se incluye todo tipo de obras, construcciones e instalaciones susceptibles de soportar un uso que debe contar con licencia 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 irregulares existentes en cualquier clase y categoría de suelo del término municipal de Lebrija, entendiéndose por edificación irregular aquella realizada con infracción de la normativa urbanística bien por no disponer de las preceptivas licencias urbanísticas o bien por contravenir sus condiciones.

Artículo 3.- Conceptos


A efectos de la presente Ordenanza y para la aplicación de la misma, se concretan los siguientes conceptos:

a) **Parcelación urbanística:** En terrenos que tengan el régimen propio del suelo urbano y urbanizable, toda división simultánea o sucesiva de terrenos, fincas, parcelas o solares.

En terrenos que tengan el régimen del suelo no urbanizable, la división simultánea o sucesiva de terrenos, fincas o parcelas en dos o más lotes que, con independencia de lo establecido en la legislación agraria, forestal o de similar naturaleza, pueda inducir a la formación de nuevos asentamientos.

b) **Actos reveladores de una posible parcelación urbanística:**

Aquellos actos en los que, mediante la interposición de sociedades, divisiones horizontales o asignaciones de uso o cuotas en pro indiviso de un terreno, fincas, parcelas, o de una acción, participación u otro derecho societario, puedan existir diversos titulares a los que corresponda el uso individualizado de una parte del inmueble equivalente o asimilable a los supuestos del apartado anterior sin que la voluntad manifestada de no realizar pactos sobre el uso pueda excluir tal aplicación. En tales casos será también de aplicación lo dispuesto en la LOUA para las parcelaciones urbanísticas según la clase de suelo de la que se trate.

Código Seguro De Verificación:	MFm9EwZKq3l2AoTc309+hQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Antonio Marchal Vela	Firmado	22/10/2020 13:12:46	
Observaciones		Página	3/13	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/MFm9EwZKq3l2AoTc309+hQ==			

c) **Agrupación de Edificaciones:** conjunto de edificaciones próximas entre sí que requieren infraestructuras y servicios comunes.

d) **Edificación:**

Todo tipo de obras, instalaciones y construcciones susceptibles de soportar un uso que debe contar con licencia urbanística, sin perjuicio de los informes, dictámenes u otro tipo de pronunciamientos que fueran necesarios en razón a la legislación aplicable.

d.1 Edificación aislada: edificación que no forma parte de una agrupación de edificaciones.

d.2 Edificación irregular: edificación, aislada o agrupada, realizada con infracción de la normativa urbanística, bien por no disponer de las preceptivas licencias urbanísticas o bien por contravenir sus condiciones.

d.3 Edificación terminada: edificación que no requiere de la realización de actuación material alguna para servir al uso al que se destine, salvo las obras que procedan para garantizar las condiciones mínimas de seguridad y salubridad.

Basándonos en estas definiciones, distinguiremos:

1. Edificaciones irregulares en Suelo No Urbanizable terminadas antes de la entrada en vigor de la Ley 19/1975, de 2 de mayo, de reforma de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y que no posean licencia urbanística para su ubicación en dicho suelo y edificaciones irregulares en suelo Urbano y Urbanizable para las que hubiera transcurrido el plazo para adoptar medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística a la entrada en vigor de la Ley 8/1990, de 25 de julio, sobre Reforma del Régimen Urbanístico y Valoraciones del Suelo.

2. Edificaciones irregulares que se encuentren terminadas respecto de las cuales no resulte posible la adopción de medidas de protección de la legalidad urbanística ni de restablecimiento del orden jurídico perturbado por haber transcurrido el plazo para su ejercicio conforme al art. 185 de la LOUA.

CAPITULO II. RÉGIMEN URBANÍSTICO DE LAS EDIFICACIONES TERMINADAS ANTES DE LA ENTRADA EN VIGOR DE LA LEY 19/1975 Y DE LA ENTRADA EN VIGOR DE LA LEY 8/1990.

Artículo 4.- Supuestos para la aplicación de este régimen.

Aquellas edificaciones irregulares en Suelo No Urbanizable terminadas antes de la entrada en vigor de la Ley 19/1975 y edificaciones irregulares en suelo Urbano y Urbanizable para las que hubiera transcurrido el plazo para adoptar medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística a la entrada en vigor de la Ley 8/1990 se asimilaran en su régimen a las edificaciones con licencia urbanística.

Artículo 5. Certificación administrativa acreditativa de este régimen.

Las personas titulares de las edificaciones a que se refiere el apartado anterior podrán recabar al Ayuntamiento Certificación administrativa del régimen aplicable a las mismas.

El procedimiento para otorgar dicha certificación se iniciará mediante presentación de solicitud por la persona titular de la edificación dirigida al Ayuntamiento en modelo oficial que se indica en el Anexo I de esta norma, acompañado de Certificado en papel emitido por técnico competente así como el mismo documento en soporte informático que incluya el siguiente contenido:


1. Información previa:

1.1. Identificación del presentador (nombre y apellidos, dirección, NIF o CIF y en su caso definición de en calidad de qué actúa).

1.2. Identificación del redactor del documento (nombre y apellidos, dirección y número de colegiado).

1.3. Título de propiedad público o privado de la parcela en la que se ubica la obra instalación o edificación.

1.4. Número de finca registral si estuviera inscrita en el Registro de la Propiedad .

Código Seguro De Verificación:	MFm9EwZKq3l2AoTc309+hQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Antonio Marchal Vela	Firmado	22/10/2020 13:12:46	
Observaciones		Página	4/13	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/MFm9EwZKq3l2AoTc309+hQ==			

1.5 Localización geográfica mediante referencia catastral o, en su defecto mediante cartografía oficial georreferenciada.

2. Fecha de terminación de la edificación afectada acreditada mediante cualquier medio de prueba admitido en Derecho y específicamente cualquiera de los siguientes:

- Certificación expedida por el Ayuntamiento
- Acta notarial descriptiva de la finca
- Certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca.

2. 1. Plano parcelario de situación a escala 1 :5.000 con indicación de su superficie y gráfica de la edificación afectada acotada a linderos.

2.2. Fotografías que plasmen características de la edificación.

3. Condiciones urbanísticas de la edificación

3.1. Declaración de circunstancias urbanísticas fundamentales. Clasificación y categoría del suelo

3.2 Identificación de las determinaciones urbanísticas que incumple.

4. Informe descriptivo y levantamiento de planos.

4.1. En caso de solicitud de regularización de la edificación junto con la parcela vinculada en parcelaciones urbanísticas, se debe aportar Plano georreferenciado de la parcela y edificaciones coordenadas UTM y sistema de referencia ETRS89.

4.2. Descripción de la edificación, con mención expresa a las superficies construidas por plantas y total, así

como de los distintos usos desarrollados.

4.3, Todas las plantas del edificio con cotas generales.

4.4. Alzados y sección general longitudinal con acotación de la altura total

5. Informe facultativo.

5.1. Descripción del sistema estructural, así como las posibles afecciones o daños atribuibles a defectos en la cimentación o estructura del mismo.

5.2. Descripción de elementos constructivos que conforman las fachadas, medianeras y cubiertas, así como las posibles afecciones o daños atribuibles a defectos de estanqueidad o que supongan peligro de desprendimiento.


5.3. Descripción de las instalaciones, así como de los posibles defectos o daños detectados en las mismas que supongan un riesgo para las personas o el medio ambiente.

5.4. 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 el acceso a las redes.

Si de la documentación presentada se deduce que la edificación se ajusta a este régimen, el Ayuntamiento emitirá Certificación indicando que la edificación se asimila a Edificaciones con licencia urbanística y expresando si la misma es conforme o disconforme con la ordenación urbanística así como el uso a que se destine.

Artículo 6. Obras autorizables en este tipo de edificaciones.

-Edificaciones conformes a la ordenación urbanística. Se permitirán cualquier tipo de obras admitidas en las Normas Urbanística del PGOU vigente de Lebrija, según el tipo de suelo donde se ubiquen.

Código Seguro De Verificación:	MFm9EwZKq3l2AoTc309+hQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Antonio Marchal Vela	Firmado	22/10/2020 13:12:46	
Observaciones		Página	5/13	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/MFm9EwZKq3l2AoTc309+hQ==			

-Edificaciones disconformes con la ordenación urbanística. Se estará a lo dispuesto en las Normas Urbanísticas del PGOU de Lebrija respecto a las obras admisibles en Edificios Fuera de Ordenación distinguiendo el grado de incompatibilidad con la nueva ordenación.

El otorgamiento de la licencia de obras se ajustará al procedimiento vigente en el municipio debiéndose acompañar además de la documentación común exigida según el tipo de obra que se trate, la certificación acreditativa de asimilada en su régimen a las Edificaciones con licencia urbanística.

En el supuesto de solicitarse licencia de ocupación o utilización para cambio de uso reconocido en la certificación por la que se equipara la construcción a edificaciones con licencia, sólo procederá su concesión 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. El otorgamiento de dichas autorizaciones se ajustará al procedimiento común vigente en el municipio para este tipo de licencias debiéndose acompañar a la documentación exigida según el tipo de licencia de ocupación o utilización de que se trate, la certificación acreditativa de asimilada en su régimen a las edificaciones con licencia urbanística.

CAPITULO III. RÉGIMEN URBANÍSTICO DE LAS EDIFICACIONES EN SITUACIÓN DE ASIMILADO AL RÉGIMEN DE FUERA DE ORDENACIÓN.

Artículo 7. Supuestos para la aplicación de este régimen.

7.1. Están sometidas al Régimen de Asimilado a Fuera de Ordenación aquéllas edificaciones irregulares, respecto de las cuales no resulte posible la adopción de medidas de protección de la legalidad urbanística ni de restablecimiento del orden jurídico perturbado por haber transcurrido el plazo para su ejercicio conforme al art. 185 de la LOUA.


7.2. Las edificaciones a las que les sea de aplicación este régimen no podrán acceder a los servicios básicos ni podrán realizarse en ellas obras hasta que se haya producido la resolución administrativa de reconocimiento de la situación de Asimilada a Fuera de Ordenación.

7.3. La resolución municipal que tenga por objeto hacer constar en el Registro de la Propiedad la concreta situación urbanística de las edificaciones irregulares terminadas en las que no se hubiera producido aún la declaración administrativa de la situación de asimilado a Fuera de Ordenación, hará mención expresa a estas limitaciones así como todas las determinaciones que exija la legislación básica estatal en materia de suelo.

7.4 No procederá el reconocimiento de la situación de Asimilado al régimen de Fuera de Ordenación cuando de conformidad con lo establecido en el art. 5.3 del DL 3/2019 se de alguna de las siguientes circunstancias:

a) Aquellas edificaciones irregulares para las que no haya transcurrido el plazo para adoptar medidas de protección de la legalidad urbanística y restablecimiento del orden jurídico perturbado conforme a lo establecido en el artículo 185.1 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía.

b) Edificaciones irregulares realizadas sobre suelos con riesgos ciertos de erosión, desprendimientos, corrimientos, inundaciones u otros riesgos naturales, tecnológicos o de otra procedencia, salvo que previamente se hubieran adoptado las medidas exigidas por la Administración competente para evitar o minimizar dichos riesgos. En este último supuesto, el propietario deberá suscribir una declaración responsable en la que exprese claramente que conoce y asume los riesgos existentes y las medidas aplicables.

Código Seguro De Verificación:	MFm9EwZKq3l2AoTc309+hQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Antonio Marchal Vela	Firmado	22/10/2020 13:12:46	
Observaciones		Página	6/13	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/MFm9EwZKq3l2AoTc309+hQ==			

Artículo 8. Procedimiento para el reconocimiento de la situación de Asimilado al régimen de fuera de ordenación.

La tramitación del procedimiento de declaración de asimilado a fuera de ordenación deberá tramitarse conforme a la legislación de régimen local y a la del procedimiento administrativo común con las especialidades del decreto 3/2019 y la presente ordenanza.

Se iniciará mediante presentación por la persona titular de la edificación dirigida al Ayuntamiento en modelo oficial que se indica en el Anexo II de esta Ordenanza acompañado de Certificado en papel emitido por técnico competente así como el mismo documento en soporte informático que incluya el siguiente contenido:

1. Información previa:

1.1. Identificación del presentador (nombre y apellidos, dirección, NIF o CIF y en su caso definición de en calidad de qué actúa).

1.2. Identificación del redactor del documento (nombre y apellidos, dirección y número de colegiado).

1.3. Identificación de la edificación afectada, indicando el n.º de finca registral si estuviera inscrita en el Registro de la Propiedad y su localización geográfica mediante referencia catastral o, en su defecto mediante cartografía oficial georreferenciada.

En caso de no aportar n.º de finca registral o nota simple del Registro de la Propiedad referida a la parcela, deberá justificarse en el documento técnico la no inscripción.

1.4. Copia del documento acreditativo de la Propiedad del inmueble: nota simple del Registro de la propiedad o, en su defecto, copia del Título de propiedad público o privado de la parcela en que se ubica la edificación.

2. Descripción de las características de la edificación con mención a otras posibles edificaciones existentes en la parcela y su uso:

2.1.-Fecha de terminación de la edificación afectada, acreditada mediante cualquier medio de prueba admitido en Derecho y, específicamente cualquiera de los siguientes:

-Certificación expedida por el Ayuntamiento

-Acta notarial descriptiva de la finca

-Certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca.

2.2. Acreditación de que la edificación reúne las condiciones de seguridad y salubridad básicas para la habitabilidad o uso a que se destina. A estos efectos se justificará el cumplimiento de las normas recogidas en el Capítulo IV de esta Ordenanza.

2.3. Identificación de los riesgos ciertos de erosión, desprendimientos, corrimientos, inundaciones u otros riesgos naturales, tecnológicos o de otra procedencia.

2.4. Descripción de las obras y medidas necesarias e indispensables para garantizar las condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato público así como evitar los riesgos identificados y el impacto negativo de la edificación sobre el paisaje.

2.5. Fotografías que plasmen características de la edificación.

2.6. Coste de reposición de la edificación a su estado anterior.


2.7. Identificación de las circunstancias que motivan el reconocimiento de asimilado al régimen de fuera de ordenación.

3. Planos

3.1 Plano parcelario de situación a escala 1 :5.000 con indicación de su superficie y gráfica de la edificación afectada acotada a linderos.

3.2 Condiciones urbanísticas de la edificación indicando las determinaciones urbanísticas a las que no se ajusta cada parte de la edificación.

3.3. Declaración de circunstancias urbanísticas fundamentales. Clasificación y categoría del suelo

Código Seguro De Verificación:	MFm9EwZKq3l2AoTc309+hQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Antonio Marchal Vela	Firmado	22/10/2020 13:12:46	
Observaciones		Página	7/13	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/MFm9EwZKq3l2AoTc309+hQ==			

4. Informe descriptivo y levantamiento de planos.

- 4.1. En caso de solicitud de regularización de la edificación junto con la parcela vinculada en parcelaciones urbanísticas, Plano georreferenciado de la parcela y edificaciones coordinadas UTM y sistema de referencia ETRS89.
- 4.2. Descripción de la edificación, con mención expresa a las superficies construidas por plantas y total, así como de los distintos usos desarrollados.
- 4.3. Todas las plantas del edificio con cotas generales.
- 4.4. Alzados y sección general longitudinal con acotación de la altura total

5. Informe facultativo.

5.1. Descripción del sistema estructural, así como las posibles afecciones o daños atribuibles a defectos en la cimentación o estructura del mismo.

5.2. Descripción de elementos constructivos que conforman las fachadas, medianeras y cubiertas, así como las posibles afecciones o daños atribuibles a defectos de estanqueidad o que supongan peligro de desprendimiento.

En el supuesto de edificaciones irregulares realizadas sobre suelos con ciertos riesgos de erosión, desprendimiento, corrimiento, inundaciones u otros riesgos naturales, tecnológicos o de otra procedencia, las personas propietarias además de acreditar la adopción de las medidas referidas conforme al art. 6.6 del DL 3/2019 deberán suscribir una declaración responsable en la que expresen claramente que conocen y asumen los riesgos existentes y las medidas aplicables.

Una vez cumplimentada esta documentación, se dará traslado a los Servicios Técnicos municipales a efectos de que emitan informe técnico y jurídico, previos a la resolución que ponga fin al procedimiento administrativo.

El informe técnico municipal, previa comprobación de la idoneidad de la documentación aportada, se pronunciará sobre:

- La acreditación de la fecha de terminación de la edificación.
- El cumplimiento de las normas mínimas de seguridad y salubridad.
- La adecuación de los servicios básicos de la edificación a las especificaciones señaladas en el art. 7 del Decreto-Ley 3/2019 de 24 de septiembre.


El informe jurídico comprobará que no se encuentra en curso procedimiento de protección de la legalidad urbanística y restablecimiento del orden jurídico perturbado y que no es posible legalmente medida alguna de restablecimiento del orden jurídico y reposición de la realidad física.

Artículo 9. Competencia.

La competencia para dictar la resolución por la que se acuerde el transcurso del plazo previsto para adoptar medidas de protección o restauración de la legalidad urbanística y pertinente declaración del inmueble afectado en situación de asimilación a la de fuera de ordenación, corresponde al Alcalde-Presidente pudiendo delegar la misma según los términos recogidos en la legislación local.

Artículo 10. Plazos para resolver

La resolución expresa sobre la solicitud deberá notificarse al interesado dentro del plazo máximo de seis meses. Dicho plazo comenzará a contar desde la fecha en que la solicitud tenga entrada en el Registro General de Entrada del Ayuntamiento de Lebrija y se suspenderá en los casos previstos en la legislación sobre procedimiento administrativo común incluido los plazos para subsanación de deficiencias en la solicitud.

Código Seguro De Verificación:	MFm9EwZKq3l2AoTc309+hQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Antonio Marchal Vela	Firmado	22/10/2020 13:12:46	
Observaciones		Página	8/13	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/MFm9EwZKq3l2AoTc309+hQ==			

Transcurrido este plazo sin que haya recaído resolución expresa, se entenderá desestimada la solicitud por silencio administrativo.

Artículo 11.- Contenido de la resolución

La resolución administrativa por la que se acuerde el transcurso del plazo previsto para adoptar medidas de protección o restauración de la legalidad urbanística, contendrá las siguientes consideraciones:

A) Identificación de la instalación, construcción o edificación afectada, indicando el número de finca registral si estuviera inscrito en el Registro de la Propiedad y su localización geográfica mediante referencia catastral o, en su defecto, mediante cartografía oficial georeferenciada.

B) El reconocimiento de haber transcurrido el plazo para adoptar medidas de protección de la legalidad urbanística y restablecimiento del orden jurídico perturbado.

C) Que la instalación, construcción o edificación cumple las condiciones mínimas de seguridad y salubridad exigidas para su habitabilidad y uso.

D) Los Servicios básicos que puedan prestarse por las compañías suministradoras y las condiciones de suministro, de acuerdo con lo recogido en art. 9.4 del DL 3/2019 .

E)Indicación expresa de procedimientos penales que pudieran afectar a la edificación.

F) Referencia al régimen aplicable al inmueble, así como de las obras que en el futuro serán permitidas sobre el mismo.

Si la Resolución fuera denegatoria se indicarán las causas que la motivan con advertencia expresa del régimen aplicable que será el establecido en el art. 3.2 del DL 3/2019 para las edificaciones en situación de asimilado a fuera de ordenación no declaradas.

Artículo 12.- Régimen jurídico aplicable a las edificaciones asimiladas al régimen de fuera de ordenación. Obras autorizables.

Una vez otorgada la resolución de reconocimiento , sólo podrán autorizarse las obras de conservación necesarias para el mantenimiento estricto de las condiciones de seguridad y salubridad requeridas para la habitabilidad o uso al que se destine la edificación.

Se entenderán por tales:


-obras y/o instalaciones imprescindibles para la acometida a los servicios básicos de electricidad, agua y alcantarillado en las condiciones que establezcan las normas urbanísticas del PGOU.

-Obras y/o instalaciones imprescindibles para el cumplimiento de las normas mínimas de seguridad y salubridad establecidas en el Capítulo IV de esta Ordenanza.

-Obras y/o instalaciones imprescindibles para el cumplimiento de las determinaciones obligatorias exigidas por legislación sectorial según el uso o actividad de la propia edificación.

El otorgamiento de dichas autorizaciones cuando las obras o instalaciones no respondan a una Orden de Ejecución en el curso del procedimiento de reconocimiento como Asimilado a Fuera de Ordenación, se ajustarán al procedimiento vigente en materia de licencias en el municipio. Se acompañará a la solicitud además de los documentos comunes exigidos según el tipo de licencia de obras de que se trate, copia de la resolución de reconocimiento de la situación de Asimilado al régimen de Fuera de Ordenación.

En ningún caso, se podrá conceder licencia de obra o uso alguno que implique ampliación de la edificación existente, ni siquiera con elementos desmontables provisionales.

Código Seguro De Verificación:	MFm9EwZKq3l2AoTc309+hQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Antonio Marchal Vela	Firmado	22/10/2020 13:12:46	
Observaciones		Página	9/13	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/MFm9EwZKq3l2AoTc309+hQ==			

CAPITULO IV. NORMAS MÍNIMAS DE SEGURIDAD Y SALUBRIDAD

Artículo 13.- Condiciones básicas en suelo no urbanizable.

1. Se exigirán a las edificaciones existentes en suelo no urbanizable, para la aplicación de los procedimientos de reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación, las condiciones mínimas en materia de habitabilidad y salubridad que se recogen en las presentes Ordenanzas.

2. Conforme a lo dispuesto en esta Ordenanza, 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 siguientes condiciones básicas:

- a) Su ubicación no resulta incompatible con otros usos autorizados y dispone de accesibilidad adecuada en condiciones de seguridad.
- b) Su implantación no genera impactos que supongan riesgos previsibles para las personas o bienes.
- c) Cuenta con las necesarias condiciones de seguridad estructural y de utilización, conforme al uso al que se destina.
- 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.
- e) Los espacios habitables resultan aptos para el uso al que se destinan por reunir unos requisitos mínimos de funcionalidad.

3. La aplicación de esta Ordenanza se realizará sin perjuicio del cumplimiento de los siguientes requisitos:

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.


4. El reconocimiento 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 exigibles para autorizar las actividades que en la misma se lleven a cabo.

Artículo 14.- Sobre las condiciones de ubicación y accesibilidad de las edificaciones en suelo no urbanizable.

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 15.- Sobre el impacto generado por las edificaciones en suelo no urbanizable.

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, salubridad, ambientales o paisajísticas de su entorno, en especial:

Código Seguro De Verificación:	MFm9EwZKq3l2AoTc309+hQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Antonio Marchal Vela	Firmado	22/10/2020 13:12:46	
Observaciones		Página	10/13	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/MFm9EwZKq3l2AoTc309+hQ==			

- 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 16.- Condiciones de seguridad en suelo no urbanizable.

1. Las edificaciones deberán reunir las condiciones de resistencia y estabilidad estructural exigidas por la normativa de aplicación conforme al uso al que se destinan, sin que se pueda encontrar afectadas 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 ante posibles riesgos por avenidas o escorrentías.

2. La edificación deberá cumplir con las exigencias 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 que sean precisos.

3. La utilización de la edificación no debe comportar riesgos físicos para los usuarios, disponiendo de medidas que eviten el riesgo de 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 17.- Condiciones mínimas de salubridad en suelo no urbanizable.

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

3. 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 que cuente con las garantías técnicas necesarias para evitar el peligro de contaminación del terreno y de las

Código Seguro De Verificación:	MFm9EwZKq3l2AoTc309+hQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Antonio Marchal Vela	Firmado	22/10/2020 13:12:46	
Observaciones		Página	11/13	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/MFm9EwZKq3l2AoTc309+hQ==			

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.

4. Deberá justificarse que la edificación dispone de algún sistema para la eliminación de los residuos sólidos.

Artículo 18.- Condiciones mínimas de habitabilidad y funcionalidad en suelo no urbanizable.

Si la edificación se destina al uso residencial deberá cumplir las siguientes exigencias:

a) Las viviendas deberán contar con una superficie útil no inferior a 24 m², e incluir como mínimo una estancia que realice las funciones de estar y descanso. Deberá contar asimismo con un equipo de cocina y un cuarto de aseo independiente.

b) Las piezas habitables no pueden estar situadas en planta sótano y deberán estar independizadas de otros locales anexos de uso no compatible.

c) Ninguno de los espacios habitables puede servir de paso obligado a otros locales que no sean de uso exclusivo de los mismos.

d) 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 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.

e) Los patios deben permitir la inscripción de, al menos, un círculo de 3 m. de diámetro cuando sirvan a estancias vivideras (sala de estar y dormitorios) y de 2 m. para el resto de dependencias.


f) 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 1,80 x 1,80 m. en las habitaciones destinadas al descanso.

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

h) Toda vivienda deberá contar al menos con las siguientes instalaciones en condiciones de uso y seguridad:

— Red interior para suministro de agua a los aparatos sanitarios y electrodomésticos.

— Red interior para suministro de energía eléctrica a los puntos de consumo, conectada a la red de suministro o mediante soluciones alternativas de autoabastecimiento.

Código Seguro De Verificación:	MFm9EwZKq3l2AoTc309+hQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Antonio Marchal Vela	Firmado	22/10/2020 13:12:46	
Observaciones		Página	12/13	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/MFm9EwZKq3l2AoTc309+hQ==			

— Red interior de desagüe de aparatos sanitarios y, en su caso, electrodomésticos, disponiendo todos ellos de dispositivos sifónicos.

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 y lavar.

Disposición adicional primera.

Aplicación de las normas mínimas en suelo urbano y urbanizable.

Las condiciones mínimas reguladas en los arts. 16, 17 y 18 de esta ordenanza, serán de aplicación en las edificaciones que hayan de ser declaradas en situación de asimilación al régimen de fuera de ordenación ubicadas en suelo urbano o urbanizable.

Disposición adicional segunda.


El reconocimiento de la situación de asimilación al régimen de fuera de ordenación objeto del procedimiento regulado en esta ordenanza estará sujeto a la exacción de la tasa correspondiente y se exigirá conforme a lo previsto en las Ordenanzas fiscales municipales.

Disposición final

La presente Ordenanza entrará en vigor, de acuerdo con lo previsto en el artículo 70.2 de la Ley 7/1985 de 2 de abril reguladora de las bases de Régimen Local, a los 15 días de su publicación íntegra en el «Boletín Oficial» de la provincia de Sevilla.

Disposición derogatoria

Queda derogada la Ordenanza Reguladora del procedimiento administrativo de Declaración de Asimilado a Fuera de Ordenación y de las Normas Mínimas de Habitabilidad, Seguridad y Salubridad de los actos de uso del suelo y, en particular, de las obras, Instalaciones y edificaciones del término de Lebrija de 18 de septiembre de 2012 (B.O provincia de Sevilla n 248 de 25 de octubre de 2013) así como todas las disposiciones del mismo o inferior rango que regulen materias contenidas en la presente ordenanza en cuanto contradigan o se opongan al contenido de la misma.

Código Seguro De Verificación:	MFm9EwZKq3l2AoTc309+hQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Antonio Marchal Vela	Firmado	22/10/2020 13:12:46	
Observaciones		Página	13/13	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/MFm9EwZKq3l2AoTc309+hQ==			