



ORDENANZA REGULADORA DEL RECONOCIMIENTO DE LA SITUACION DE ASIMILADO AL REGIMEN DE FUERA DE ORDENACION DEL MUNICIPIO DE LANTEJUELA.

EXPOSICION DE MOTIVOS.

La vulneración del ordenamiento urbanístico desencadena una pluralidad de consecuencias jurídicas de entre la que más importa es la de la restauración del orden jurídico perturbado infringido; planteándose hasta la fecha el vacío legal en los supuestos en que, cometida la infracción, la Administración no actúa a tiempo y conlleva que transcurra el plazo de que dispone para poner en marcha los mecanismos a su alcance para procurar el restablecimiento de la legalidad infringida.

Ante este vacío legal, la cuestión que se le planteó a la jurisprudencia fue la de determinar en qué situación quedaban esas edificaciones o instalaciones que, a pesar de haber sido construidas de manera ilegal había prescrito la posibilidad de su demolición. Es decir, en qué situación debían quedar esas construcciones que habiendo sido construidas ilegalmente, no se ha reaccionado a tiempo ante ellas por parte de la Administración. Ante el silencio de la Ley, la jurisprudencia resolvió que dichas edificaciones quedaban “asimiladas” al régimen legal de fuera de ordenación. En tal sentido, la STS de 5 de diciembre de 1987 (RJ 1987/9365) establece claramente que: “En derecho urbanístico el transcurso de los plazos con los que la administración cuenta para proceder a la demolición de las obras realizadas sin licencia o excediéndose de la licencia otorgada consolida la obra ilegalmente construida. (...) razón por la cual se aplica (análogicamente) el régimen de fuera de ordenación”. Es conocido que aquellas obras e instalaciones que provienen de situaciones de ilegalidad o indisciplina urbanística se ven avocadas al régimen de fuera de ordenación (SSTS 4 de junio 1994 Ar 4617, 2 de noviembre de 1994, Ar 8494, 28 de julio de 1986, Ar 6896, 11 de julio de 184, Ar.4092, y la STS de 6 de febrero de 1991 Ar.774).

El Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía recoge expresamente estas situaciones y confiere carácter normativo a la doctrina consolidada que tuvo su origen en aquella STS de 5 de diciembre de 1987. Cuestión reforzada normativamente por la Ley 2/2012, de 2 de enero, de modificación de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía., que en la redacción introducida en su artículo 34 recoge expresamente la regulación de un régimen asimilable al de fuera de Ordenación.

Dicha normativa urbanística se ha visto completada recientemente con el Decreto 2/2012, de 10 de enero, por el que se regula el régimen de las edificaciones y asentamientos en suelo no urbanizable en la Comunidad Autónoma de Andalucía, el cual en su exposición de motivos, indica que la complejidad de los procesos territoriales y su evolución en el tiempo, y las modificaciones habidas en el marco normativo, hacen que convivan en esa clase de suelo situaciones muy diferentes, tanto en su génesis como

Código Seguro De Verificación:	Yq+XrIU8RvI6c0rb6SBx+g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Lora Martin	Firmado	20/09/2016 08:30:41
Observaciones		Página	1/24
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos		





en su forma de implantación, que demandan un tratamiento diferenciado. Dicho Decreto tiene por objeto clarificar el régimen aplicable a las distintas situaciones en que se encuentran las edificaciones existentes en suelo no urbanizable, estableciendo los requisitos esenciales para su reconocimiento por el Ayuntamiento y su tratamiento por el planeamiento vigente, el cual, es el instrumento básico para la definición del modelo territorial y urbanístico deseable para el Municipio.

Recientemente la Ley 6/2016, ha modificado la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, con el objeto de eliminar la incertidumbre en las que se encuentran este tipo de edificaciones, de tal forma que a esas edificaciones y sus parcelas, y solo a ellas, les sea de aplicación el plazo establecido por el artículo 185.1 de la LOUA.

En este marco y con esa finalidad se ha elaborado la presente Ordenanza Reguladora del reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de Ordenación del Municipio de Lantejuela. Interesando en esta exposición de motivos destacar las distintas situaciones que la misma regula. Se trata en la misma, de recopilar y ordenar la diversa normativa reguladora de las situaciones de asimilado al régimen de fuera de ordenación. La Ordenanza es de aplicación a todo tipo de suelos, urbano, urbanizable y no urbanizable, pero hace especial incidencia en el suelo no urbanizable. En ella se regula el procedimiento para obtener la resolución de reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación, así como otras cuestiones que pueden suscitar dudas. Entre dichas cuestiones, se delimita el concepto de parcelación urbanística en suelo no urbanizable de acuerdo con las disposiciones normativas vigentes, y ello debido a la gran importancia de dicho concepto, en relación con la posibilidad de prescripción o no del ejercicio de la acción para el restablecimiento del orden jurídico perturbado. También aborda una cuestión capital para las personas propietarias de edificaciones irregulares como es el acceso a los servicios, y desarrolla la regulación de las edificaciones anteriores a la entrada en vigor de la Ley 19/1975.

En dicho contexto social y normativo, el Ayuntamiento de Lantejuela ha elaborado esta Ordenanza en desarrollo del artículo 53 del Decreto 60/2010 y la habilitación normativa establecida en el artículo 10.2 del Decreto 2/2012.

Capítulo 1. Disposiciones Generales.

Artículo 1. Objeto.

La presente Ordenanza tiene por objeto regular el procedimiento administrativo para el reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación, de los actos de uso del suelo, obras, instalaciones, construcciones y edificaciones realizadas con infracción de la normativa urbanística, respecto de los cuales ya no se puedan adoptar medidas de protección y restauración de la legalidad por haber transcurrido el plazo previsto en el artículo 185 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre,

Código Seguro De Verificación:	Yq+XrIU8RvI6c0rb6SBx+g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Lora Martin	Firmado	20/09/2016 08:30:41
Observaciones		Página	2/24
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos		





EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LANTEJUELA

C/Modesto Mallen López, 9 C.P. 41630 (Sevilla)
Tfno. 954 82 81 11/48 Fax 954 82 82 02

para el ejercicio de la potestad de protección de la legalidad urbanística y restablecimiento del orden jurídico perturbado, así como el régimen de las edificaciones aisladas en suelo no urbanizable terminadas con anterioridad al 25 de mayo de 1975.

Artículo 2. **Ámbito de aplicación.**

La presente Ordenanza es de aplicación a los actos de uso del suelo, y en particular las obras, instalaciones, construcciones y edificaciones realizadas con infracción de la normativa urbanística, respecto de los cuales ya no se puedan adoptar medidas de protección y restauración de la legalidad por haber transcurrido el plazo de 6 años citado en el artículo 185.1 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, cualquiera que sea la clasificación del suelo en que dichos actos tenga lugar, así como a las edificaciones aisladas en suelo no urbanizable terminadas con anterioridad al 25 de mayo de 1975.

Sin perjuicio de que le es de aplicación las disposiciones generales previstas en esta Ordenanza, a los actos realizados en suelo no urbanizable le será de aplicación las disposiciones específicas para dicha clase de suelo que se establezca en esta Ordenanza.

Artículo 3. **Actos susceptibles de quedar en situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación.**

1. Los actos de uso del suelo, y en particular las obras, instalaciones, construcciones y edificaciones realizadas con infracción de la normativa urbanística, respecto de los cuales ya no se puedan adoptar medidas de protección y restauración de la legalidad por haber transcurrido el plazo de 6 años citado en el artículo 185.1 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, quedarán en situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación.

2. En idéntica situación podrán quedar, en la medida que contravengan la legalidad urbanística, las obras, instalaciones, construcciones y edificaciones en los casos de imposibilidad legal o material de ejecutar la resolución de reposición de la realidad física alterada, de conformidad con lo establecido en el Decreto 60/2010, siempre que la indemnización por equivalencia que se hubiere fijado haya sido íntegramente satisfecha.

3. Lo dispuesto en los apartados anteriores se entiende sin perjuicio de lo que se acordare en el correspondiente instrumento de planeamiento general respecto del desarrollo, ordenación y destino de las obras, instalaciones, construcciones o edificaciones afectadas por la declaración de asimilado a la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación.

www.lantejuela.org

Registro Entidades Locales: 01410520

N.I.F. P-4105200-B

Código Seguro De Verificación:	Yq+XrIU8RvI6c0rb6SBx+g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Lora Martin	Firmado	20/09/2016 08:30:41
Observaciones		Página	3/24
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos		





Artículo 4. Actos excluidos del límite temporal para el ejercicio de la potestad de protección de la legalidad urbanística y restablecimiento del orden jurídico perturbado del artículo 185.1 de la Ley 7/2002.

El límite temporal de 6 años del artículo 185.1 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, no regirá para el ejercicio de la potestad de protección de la legalidad urbanística y restablecimiento del orden jurídico perturbado respecto de los siguientes actos:

A. Los de parcelación urbanística en terrenos que tengan la consideración de suelo no urbanizable, salvo los que afecten a parcelas sobre las que existan edificaciones aisladas de uso residencial para las que haya transcurrido la limitación temporal del artículo 185.1, de acuerdo con lo establecido en el artículo 183.3 de la Ley 7/2002. La excepción anterior en relación a limitación temporal únicamente será de aplicación a la parcela concreta sobre la que se encuentre la edificación en la que concurren los citados requisitos, no comprendiendo al resto de parcela o parcelas objeto de la parcelación. En ningún caso, será de aplicación la limitación temporal a las parcelas que se encuentren en alguno de los supuestos de la letra B.

B. Los que afecten a:

a) Terrenos clasificados como suelo no urbanizable de especial protección o incluidos en la Zona de Influencia del Litoral.

b) Bienes o espacios catalogados.

c) Parques, jardines, espacios libres o infraestructuras o demás reservas para dotaciones, en los términos establecidos en la normativa urbanística.

d) Las determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural de los Planes Generales de Ordenación Urbanística o de los Planes de Ordenación Intermunicipal, en los términos que determine la normativa urbanística.

Artículo 5. Requisitos para el reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación.

En los actos de uso del suelo, y en particular las obras, instalaciones, construcciones y edificaciones realizadas con infracción de la normativa urbanística para que sean reconocidos en situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación deberán concurrir en su integridad los siguientes requisitos:

a) No tener licencia urbanística que ampare ese uso, obra, instalación, construcción o edificación, o teniéndola, contravenga las condiciones de la misma.

Código Seguro De Verificación:	Yq+XrIU8RvI6c0rb6SBx+g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Lora Martin	Firmado	20/09/2016 08:30:41
Observaciones		Página	4/24
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos		





b) Que respecto a los actos de uso del suelo, y en particular las obras, instalaciones, construcciones y edificaciones realizadas con infracción de la normativa urbanística, se haya agotado el plazo para adoptar medidas de protección de la legalidad urbanística y de restablecimiento del orden jurídico perturbado.

c) Que los usos, obras, instalaciones, construcciones y edificaciones, no sean legalizables conforme a la normativa urbanística, ya que en ese caso, procedería la tramitación de dicha legalización.

d) Que no tengan en tramitación expediente de disciplina urbanística.

e) Que las edificaciones, construcciones e instalaciones estén totalmente terminadas. Se entenderá que la edificación esta terminada cuando este ultimada y dispuesta a servir al uso a que se destina, sin necesidad de ninguna actuación material posterior referida a la propia obra, conforme a lo establecido en la normativa urbanística.

Capítulo 2. Determinaciones específicas para el suelo no urbanizable.

Artículo 6. Concepto de edificación en suelo no urbanizable.

Bajo el término genérico de edificación se incluye también 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.

Artículo 7. Concepto de edificación aislada.

En suelo no urbanizable se entiende que una edificación es aislada, cuando una edificación o agrupación de edificaciones no llegan a constituir un asentamiento urbanístico, conforme a lo dispuesto en el Decreto 2/2012 y, en su caso, en el Plan General de Ordenación Urbana.

Artículo 8. Régimen de las edificaciones en suelo no urbanizable de especial protección por normativa específica.

A las edificaciones no conformes con la ordenación territorial y urbanística, ubicadas en suelo no urbanizable de especial protección por normativa específica, territorial o urbanística, o en suelos con riesgos ciertos de erosión, desprendimientos, corrimientos, inundaciones u otros riesgos naturales, tecnológicos o de otra procedencia se aplicarán los siguientes criterios:

Código Seguro De Verificación:	Yq+XrIU8RvI6c0rb6SBx+g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Lora Martin	Firmado	20/09/2016 08:30:41
Observaciones		Página	5/24
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos		





- a) Si fueron construidas con licencia urbanística conforme a la ordenación territorial y urbanística vigente en el momento de la licencia urbanística se considerarán en situación legal de fuera de ordenación.
- b) Si fueron construidas sin licencia urbanística o contraviniendo sus condiciones, y se hubiere agotado el plazo para adoptar 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, con anterioridad al establecimiento del régimen de protección especial o la imposición de cualquier otra de las limitaciones previstas en primer párrafo de este apartado, procederá el reconocimiento de la situación de asimilado al de fuera de ordenación.
- c) En los demás casos, la Administración deberá adoptar medidas de protección de la legalidad urbanística y del orden jurídico infringido, estableciendo las prioridades y los plazos para dicho ejercicio en los correspondientes Planes municipales y autonómicos de Inspección Urbanística.

Artículo 9. Supuestos de imposibilidad de reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación

No procederá el reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación en los siguientes supuestos:

- a. Edificaciones ubicadas en suelo no urbanizable de especial protección por normativa específica, territorial o urbanística, 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, excepto en el supuesto previsto en el artículo anterior.
- b. Edificaciones aisladas integradas en una parcelación urbanística que no constituye un asentamiento urbanístico, 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. Quedarán excluidas de la reagrupación las parcelas sobre las que existan edificaciones aisladas de uso residencial para las que haya transcurrido la limitación temporal del artículo 185.1 de la Ley 7/2002. A estas edificaciones les será de aplicación el régimen de asimilado al de fuera de ordenación establecido en el párrafo tercero del artículo 34.1.b) de dicha Ley, con las particularidades recogidas en la disposición adicional decimoquinta de la misma, siempre que la parcelación urbanística no tenga la condición de asentamiento urbanístico.

Código Seguro De Verificación:	Yq+XrIU8RvI6c0rb6SBx+g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Lora Martin	Firmado	20/09/2016 08:30:41
Observaciones		Página	6/24
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos		





Capítulo 3. Del concepto de Parcelación Urbanística en Suelo no Urbanizable.

Artículo 10. Prohibición de parcelación urbanística.

En terrenos con régimen del suelo no urbanizable quedan prohibidas, siendo nulas de pleno derecho, las parcelaciones urbanísticas, así como los actos administrativos que las autoricen.

Artículo 11. Concepto de parcelación urbanística.

1. Se considera parcelación urbanística 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.

2. Se consideran actos reveladores de una posible parcelación urbanística aquellos 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 corresponde 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 Ley para las parcelaciones urbanísticas según la clase de suelo de la que se trate.

3. Por tanto, la división simultánea o sucesiva de terrenos, fincas o parcelas en dos o más lotes que pueda inducir a la formación de nuevos asentamientos tendrá la consideración de parcelación urbanística, y por tanto, no tendrá cabida en ninguno de los supuestos de regularización que la normativa de desarrollo de la LOUA plantea, ya que no prescribe la posibilidad que la Administración ostenta de ejercer sus potestades de disciplina urbanística, en los términos y excepciones que se establece en el artículo 4 de esta Ordenanza.

Artículo 12. De la formación de nuevos asentamientos.

Se considerará que inducen a la formación de nuevos asentamientos los actos de realización de segregaciones, edificaciones, construcciones, obras o instalaciones que por sí mismos o por su situación respecto de asentamientos residenciales o de otro tipo de usos de carácter urbanístico, sean susceptibles de generar demandas de infraestructuras o servicios colectivos, impropios de la naturaleza de esta clase de suelo.

Código Seguro De Verificación:	Yq+XrIU8RvI6c0rb6SBx+g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Lora Martin	Firmado	20/09/2016 08:30:41
Observaciones		Página	7/24
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos		



**Artículo 13. De la formación de núcleo de población.**

Además de lo establecido en el artículo anterior, en el territorio municipal de Lantejuela, se considera que un conjunto de edificaciones, básicamente destinadas a viviendas, forma núcleo de población, si las mismas están ubicadas a menos de 150 metros lineales entre ellas.

Artículo 14. De la determinación del requisito relativo a la inducción de formación de nuevos asentamientos.

La concurrencia del requisito relativo a la inducción para formar nuevos asentamientos, desnaturalizando de esta forma el régimen urbanístico propio del suelo no urbanizable, se ha de colegir de una forma razonable de los actos previos, coetáneos y posteriores que, con incidencia urbanística, se realicen o promuevan sobre las fincas que pretenden segregarse o que ya se han segregado.

Artículo 15. De las edificaciones en parcelaciones urbanísticas.

Las edificaciones incluidas dentro de una parcelación urbanística no podrán declararse en situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación, salvo lo previsto en el artículo 183.3 de la Ley 7/2001.

Artículo 16. De las parcelaciones urbanísticas anteriores a la entrada en vigor de la Ley 7/2002.

Las parcelaciones urbanísticas anteriores a la entrada en vigor de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, si son susceptibles de que haya transcurrido el plazo para el restablecimiento del orden jurídico infringido, y por tanto, de declararse el reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación de las edificaciones existentes en las mismas.

Capítulo 4. Edificaciones aisladas en suelo no urbanizable terminadas con anterioridad a 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.**Artículo 17. De las edificaciones terminadas con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 19/1975.**

Las edificaciones aisladas en suelo no urbanizable terminadas con anterioridad a 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

Código Seguro De Verificación:	Yq+XrIU8RvI6c0rb6SBx+g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Lora Martin	Firmado	20/09/2016 08:30:41
Observaciones		Página	8/24
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos		





ubicación en el suelo no urbanizable, se asimilarán en su régimen a las edificaciones con licencia urbanística siempre que sigan manteniendo en la actualidad el uso y las características tipológicas que tenían a la entrada en vigor de la Ley citada y no se encuentren en situación legal de ruina urbanística.

Artículo 18. Requisitos para la obtención de certificación administrativa de las edificaciones terminadas con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 19/1975.

1. Las personas titulares de construcciones terminadas con anterioridad al 25 de mayo de 1975, que sean conformes con la ordenación territorial y urbanística vigente o que no siendo conformes con la ordenación territorial y urbanística vigente y no cuenten en cualquiera de los dos supuestos anteriores con licencia urbanística, deberán recabar del Ayuntamiento certificación administrativa acreditativa de su adecuación a dicha ordenación o de su situación legal de fuera de ordenación según proceda.

2. Las edificaciones recogidas en el número 1 de este artículo deberán reunir los siguientes requisitos:

a) La edificación deberá estar totalmente terminada antes del 25 de mayo de 1975.

b) Deben mantener en la actualidad el uso y las características tipológicas que ostentaban con anterioridad al 25 de mayo de 1975.

c) No se encuentren en situación legal de ruina urbanística.

d) Dichas edificaciones no posean licencia urbanística para su ubicación en suelo no urbanizable.

3. El Procedimiento para la obtención de la certificación establecida en el apartado primero de este artículo será el siguiente:

a) El procedimiento se iniciara mediante solicitud del titular de la edificación dirigida al Ayuntamiento, la misma deberá contener:

- Nombre y apellidos del interesado y, en su caso, de la persona que lo represente, así como la identificación del medio preferente o del lugar que se señale a efectos de notificaciones.

- Hechos, razones y petición en que se concrete, con toda claridad, la solicitud.

- Lugar y fecha.

- Firma del solicitante o acreditación de la autenticidad de su voluntad expresada por cualquier medio.

- Órgano, centro o unidad administrativa a la que se dirige.

Código Seguro De Verificación:	Yq+XrIU8RvI6c0rb6SBx+g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Lora Martin	Firmado	20/09/2016 08:30:41
Observaciones		Página	9/24
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos		





EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LANTEJUELA

C/Modesto Mallen López, 9 C.P. 41630 (Sevilla)
Tfno. 954 82 81 11/48 Fax 954 82 82 02

b) Asimismo, dicha solicitud deberá ir acompañada de la siguiente documentación suscrita por personal técnico competente:

- Identificación del inmueble afectado, indicando el número 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 georeferenciada. Copia del título de propiedad del inmueble. Certificación registral extensa de la finca en la que se encuentre la edificación, o en su defecto, certificación negativa del registro de la propiedad.

- Certificación descriptiva y grafica del inmueble.

- Fecha de terminación de la edificación, acreditada mediante cualquiera de los documentos de prueba permitidos en derecho.

- Certificación que acredite por técnico competente de que la edificación no se encuentra en situación legal de ruina urbanística.

- Impreso de autoliquidación de la tasa correspondiente, así como justificante de abono de la misma.

- Documentación valida en derecho, que acredite que la edificación sigue manteniendo en la actualidad el uso y las características tipológicas que tenían con anterioridad al 25 de mayo de 1975.

- Fotografía del edificio firmada por la propiedad.

- Cualquier otra documentación que el titular de la edificación considere oportuna para hacer valer su derecho.

c) La documentación técnica que se acompañe a la solicitud de reconocimiento deberá estar visada por el Colegio Profesional correspondiente cuando así lo exija la normativa estatal.

d) Una vez recabada toda la información, se evacua informe técnico y jurídico que acredite el cumplimiento o incumplimiento de lo establecido en el número primero de este artículo.

e) Si los informes son favorables, se dictara resolución administrativa que establezca las circunstancias descritas en este articulo, emitiéndose la correspondiente certificación administrativa de adecuación conforme al articulo 6.3 del Decreto 2/2012.

4. En las edificaciones en situación legal de fuera de ordenación se podrán autorizar las obras y los usos establecidos por el Plan General de Ordenación Urbanística en función del grado de compatibilidad de la edificación respecto a las distintas categorías del suelo no urbanizable establecidas por la ordenación urbanística

Código Seguro De Verificación:	Yq+XrIU8RvI6c0rb6SBx+g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Lora Martin	Firmado	20/09/2016 08:30:41
Observaciones		Página	10/24
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos		





y, supletoriamente, por lo dispuesto en la Disposición adicional primera, apartado 3, de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre. A los efectos de lo dispuesto en el artículo 34.b) de la dicha Ley, el Plan General considerará totalmente incompatibles con la ordenación las edificaciones ubicadas en suelos con la condición de dominio público, de especial protección por legislación específica o que presenten riesgos ciertos de erosión, desprendimientos, corrimientos, inundación u otros riesgos naturales, riesgos tecnológicos o de otra procedencia en cuyo caso sólo se permitirán las obras que sean compatibles con la protección y no agraven la situación de riesgo.

Capítulo 5. Procedimiento para el reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación.

Artículo 19. Normas del procedimiento.

El procedimiento para otorgar la resolución de reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación deberá tramitarse y resolverse conforme a la Legislación sobre Régimen Local y a la de procedimiento administrativo común, a las especialidades procedimentales establecidas en la normativa urbanística, las reglas particulares del Decreto 2/2012, y lo recogido en esta Ordenanza.

Artículo 20. Competencia.

La competencia para dictar la Resolución de reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación, corresponde al Alcalde- Presidente, pudiendo delegar la misma en los términos previstos en la Legislación Local.

Artículo 21. Inicio del procedimiento.

El procedimiento podrá iniciarse de oficio o a solicitud de persona interesada.

Artículo 22. Iniciación de oficio.

El procedimiento se iniciara de oficio por acuerdo del órgano competente, bien por propia iniciativa o como consecuencia de orden superior, a petición razonada de otros órganos, por denuncia o como consecuencia de la información obrante en el Ayuntamiento, o que pudiera haberse puesto de manifiesto en la tramitación de otro expediente.

La Administración requerirá a los titulares de la edificación objeto del procedimiento, la documentación establecida en el artículo siguiente. En caso de que el particular no atienda a dicho requerimiento, la Administración encargara

Código Seguro De Verificación:	Yq+XrIU8RvI6c0rb6SBx+g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Lora Martin	Firmado	20/09/2016 08:30:41
Observaciones		Página	11/24
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos		





subsidiariamente la elaboración de dicha documentación, repercutiendo los costes al titular de la edificación.

Artículo 23. Iniciación a instancia del interesado.

1. Cuando el procedimiento se inicie como consecuencia de solicitud del titular de la edificación dirigida al Ayuntamiento, la misma deberá contener:

- Nombre y apellidos del interesado y, en su caso, de la persona que lo represente, así como la identificación del medio preferente o del lugar que se señale a efectos de notificaciones.
- Hechos, razones y petición en que se concrete, con toda claridad, la solicitud.
- Lugar y fecha.
- Firma del solicitante o acreditación de la autenticidad de su voluntad expresada por cualquier medio.
- Órgano, centro o unidad administrativa a la que se dirige.

2. Asimismo, dicha solicitud deberá ir acompañada de la siguiente documentación suscrita por personal técnico competente:

DOCUMENTACION TECNICA:

A. Memoria:

- Descriptiva: Identificación del inmueble afectado mediante su emplazamiento, propietario, título de propiedad y datos registrales y catastrales. Descripción de la construcción objeto del expediente con especificación de los usos a que es destinada. Cuadro de superficies construidas según uso.

- Urbanística: Declaración de circunstancias urbanísticas. Datos de la antigüedad, expresión de las discrepancias con la regulación urbanística y ordenanzas de aplicación suscritos por el propietario.

- Estructural: Descripción de la estructura ejecutada y de su cimentación.


-Constructiva: Descripción de las características constructivas con análisis de los materiales empleados.

- Instalaciones: Descripción de las instalaciones con que cuenta la edificación.

- Valoración: Costo total y precio por metro cuadrado construido. En su caso, en función de las tablas según usos y tipologías, colegiales o municipales.

B. Planos:

Código Seguro De Verificación:	Yq+XrIU8RvI6c0rb6SBx+g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Lora Martin	Firmado	20/09/2016 08:30:41
Observaciones		Página	12/24
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos		





EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LANTEJUELA

C/Modesto Mallen López, 9 C.P. 41630 (Sevilla)
Tfno. 954 82 81 11/48 Fax 954 82 82 02

- Emplazamiento y situación de la parcela mediante cartografía oficial georeferenciada.

- Parcela acotada. Emplazamiento en ella de la edificación a escala 1:200. En caso de que la parcela catastral no coincida con la registral, se deberá aportar planimetría que superponga ambas realidades.

- Plantas, alzados sección longitudinal. Escala mínima 1:100 con cotas. En caso de viviendas deberán ir a 1:50.

- Instalaciones: Escala mínima 1:100. Se representaran esquemáticamente los circuitos y elementos de las realizadas.

C. Fotografías:

- Fotografías del edificio objeto del expediente firmadas por el propietario y el Técnico competente.

- Ortofoto expedida por organismo oficial que acredite la antigüedad de la edificación.

D. Informe Valorativo sobre la aptitud de la edificación para el uso a que se destina, analizando:

- Sistema estructural: Estado general. Sus afecciones y las posibles consecuencias.

- Elementos constructivos: Estado general. Sus daños y la incidencia en el propio edificio y en su exterior.

- Instalaciones: Estado general. Sus carencias, con referencia a las condiciones de seguridad para personas y los posibles impactos ambientales.

- Referencia al cumplimiento de las normas mínimas de habitabilidad y salubridad establecidas en el planeamiento municipal o, en su caso, en la Ordenanza Municipal que las establezca para suelo no urbanizable.

- Descripción, en su caso, de las obras necesarias para garantizar la seguridad, salubridad y ornato y evitar el impacto sobre el paisaje, de acuerdo con el artículo 53.6 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

E. Certificado acreditativo de que la edificación reúne las condiciones de seguridad, habitabilidad y salubridad.

F. Fecha de terminación de la edificación, acreditada mediante cualquiera de los documentos de prueba permitidos en derecho.

Código Seguro De Verificación:	Yq+XrIU8RvI6c0rb6SBx+g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Lora Martin	Firmado	20/09/2016 08:30:41
Observaciones		Página	13/24
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos		





EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LANTEJUELA

C/Modesto Mallen López, 9 C.P. 41630 (Sevilla)
Tfno. 954 82 81 11/48 Fax 954 82 82 02

G. Certificado técnico de que la edificación terminada es totalmente apta para el uso a que se destina.

H. 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 otras formas de acceso a las redes establecidas en la presente Ordenanza.

I. Certificado técnico de que la edificación no es legalizable.

OTRA DOCUMENTACION:

- Certificación registral extensa de la finca en la que se encuentre la edificación, para el caso, que la misma se encuentre inscrita en el registro de la Propiedad, o certificación negativa del registro de la propiedad.

- Copia del título de propiedad de la parcela o edificación, en su caso.

- Impreso de autoliquidación de la tasa correspondiente, así como justificante de abono de la misma.

- Compromiso por el propietario de que las obras recogidas en el apartado D de la documentación técnica de este artículo, serán ejecutadas, en caso de que las requiera el Ayuntamiento.

3. La documentación técnica que se acompañe a la solicitud de reconocimiento deberá estar visada por el Colegio Profesional correspondiente cuando así lo exija la normativa estatal.


4. El titular de la edificación, junto a la solicitud, podrá aportar la documentación complementaria que estime oportuna.

Artículo 24. Subsanción de la solicitud.

Si la solicitud de iniciación no reúne los requisitos que señala el artículo anterior, se requerirá al interesado para que, en un plazo de diez días, subsane la falta o acompañe los documentos preceptivos, con indicación de que, si así no lo hiciera, se le tendrá por desistido de su petición, previa resolución que deberá ser dictada en los términos previstos en la normativa sobre procedimiento administrativo común.

Artículo 25. Instrucción del procedimiento.

Código Seguro De Verificación:	Yq+XrIU8RvI6c0rb6SBx+g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Lora Martin	Firmado	20/09/2016 08:30:41
Observaciones		Página	14/24
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos		





EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LANTEJUELA

C/Modesto Mallen López, 9 C.P. 41630 (Sevilla)
Tfno. 954 82 81 11/48 Fax 954 82 82 02

1. Una vez que esté completa la documentación establecida en el artículo anterior, el Ayuntamiento, justificadamente y en razón a las circunstancias que concurran, solicitará los informes que resulten procedentes a los órganos y entidades administrativas gestores de intereses públicos afectados.

2. A la vista de la documentación aportada y de los informes sectoriales que en su caso se hubieran emitido, los servicios técnico y jurídico municipales se pronunciarán sobre el cumplimiento de los presupuestos previstos para el reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación, así como de la veracidad de los datos aportados.

3. En todo caso, los servicios técnicos municipales comprobarán la idoneidad de la documentación aportada, como mínimo, en relación con los siguientes aspectos:

- La acreditación de la fecha de terminación de la edificación.
- El cumplimiento de las normas mínimas de habitabilidad y salubridad según lo dispuesto en la normativa vigente y las Ordenanzas Municipales en la materia.
- La adecuación de los servicios básicos de la edificación a las especificaciones señaladas en la normativa urbanística y la presente Ordenanza.

4. Los servicios jurídicos municipales comprobarán que no se encuentra en curso procedimiento de protección de la legalidad urbanística y de restablecimiento del orden jurídico infringido respecto de la edificación objeto de reconocimiento, y que no es legalmente posible medida alguna de restablecimiento del orden jurídico perturbado y reposición de la realidad física alterada.

Artículo 26. De las obras para dotación de servicios y las ordenes de ejecución por razones de interés general.

1. El Ayuntamiento, a la vista de la documentación presentada sobre la 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 otras formas de acceso a las redes establecidas en la presente Ordenanza, y de los informes emitidos, requerirá la realización de las obras e instalaciones indispensables que posibiliten, en su caso, la posterior contratación de los servicios básicos, estableciendo un plazo máximo tanto para la presentación del proyecto técnico como para la ejecución de las citadas obras.

2. En el caso de soluciones coordinadas para la prestación de servicios, en los supuestos en que proceda conforme a la normativa aplicable, se exigirá además un acta de compromisos ante el Ayuntamiento o formalizada en documento público, suscrita por los titulares de las edificaciones que cumplan los requisitos para el reconocimiento.

Código Seguro De Verificación:	Yq+XrIU8RvI6c0rb6SBx+g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Lora Martin	Firmado	20/09/2016 08:30:41
Observaciones		Página	15/24
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos		





3. El Ayuntamiento podrá dictar, además, orden de ejecución para aquellas obras de reparación que por razones de interés general resulten indispensables para garantizar la seguridad, salubridad y ornato, incluidas las que resulten necesarias para evitar el impacto negativo de la edificación sobre el paisaje del entorno.

4. Las personas interesadas deberán acreditar, en el plazo previsto en el requerimiento o en la orden de ejecución a que se hace referencia en los apartados anteriores, la realización de las obras exigidas mediante certificado descriptivo y gráfico suscrito por personal técnico competente. Los servicios técnicos municipales, tras la correcta ejecución de las obras, emitirán el correspondiente informe con carácter previo a la resolución.

Artículo 27. Resolución del Procedimiento.

1. La resolución de reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación deberá consignar expresamente los siguientes extremos:

- a) Identificación de la edificación o inmueble afectado, indicando el número 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.
- b) El reconocimiento de la aptitud de la edificación terminada para el uso al que se destina por reunir las condiciones de seguridad, habitabilidad y salubridad exigidas para dicho uso.
- c) El reconocimiento de que la edificación se encuentra en situación de asimilada a régimen de fuera de ordenación por haber transcurrido el plazo para el restablecimiento del orden urbanístico infringido, o por imposibilidad legal o material de ejecutar la resolución de reposición de la realidad física alterada, siempre que la indemnización por equivalencia que se hubiere fijado haya sido íntegramente satisfecha conforme a lo previsto por el artículo 51 del Reglamento de Disciplina Urbanística.
- d) Especificación de las obras que pueden ser autorizadas, así como los servicios básicos que puedan prestarse por compañías suministradoras, y las condiciones del suministro.
- e) Igualmente habrá de acreditar la fecha de terminación de la instalación, construcción o edificación.

2. En el caso de soluciones coordinadas para la prestación de servicios básicos a que se hace referencia en esta Ordenanza, la Resolución será individual para cada una de las edificaciones.

Código Seguro De Verificación:	Yq+XrIU8RvI6c0rb6SBx+g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Lora Martin	Firmado	20/09/2016 08:30:41
Observaciones		Página	16/24
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos		





3. Si la resolución fuera denegatoria se indicarán las causas que la motivan con advertencia expresa de que la edificación no puede ser utilizada. El Ayuntamiento adoptará las medidas de protección de la legalidad urbanística y de restablecimiento del orden jurídico infringido que procedan.

Artículo 28. De las obras de reparación y conservación.

Una vez otorgado el reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación, solo podrán autorizarse obras de reparación y conservación que exija el estricto mantenimiento de las condiciones de seguridad, habitabilidad y salubridad del inmueble.

Artículo 29. De las responsabilidades de los titulares.

La concesión del reconocimiento de la situación de asimilado al régimen del fuera de ordenación lo será sin perjuicio de aquellas responsabilidades que pudiera haber incurrido su titular o de la instrucción de aquellos otros procedimientos a que hubiera dado lugar.

Artículo 30. Plazo máximo para resolver.

1. El plazo máximo para resolver y notificar será de seis meses. El plazo comenzará a contar desde la fecha en la que la solicitud tenga entrada en el registro del Ayuntamiento competente para resolver, o desde el acuerdo por el que se inicia el procedimiento de oficio. Este plazo se suspenderá por el tiempo que medie entre la notificación del requerimiento y la acreditación por la persona interesada de la ejecución de las obras contempladas, según lo establecido en esta Ordenanza.

2. Transcurrido el plazo establecido en el apartado anterior sin que se hubiese notificado la resolución de reconocimiento, podrá entenderse que la solicitud ha sido desestimada, o, en los procedimientos iniciados de oficio, que se ha producido la caducidad del expediente.

Artículo 31. De la inscripción en el registro de la Propiedad.

1. La resolución administrativa por las que se declare la situación de inmueble de fuera de ordenación o asimilado al régimen de fuera de ordenación se hará constar en el Registro de la Propiedad en la forma y a los efectos previstos en la legislación hipotecaria.

2. La escritura pública de declaración de la obra nueva que habilite la inscripción en el Registro de la Propiedad de obras, edificaciones e instalaciones sobre los que

Código Seguro De Verificación:	Yq+XrIU8RvI6c0rb6SBx+g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Lora Martin	Firmado	20/09/2016 08:30:41
Observaciones		Página	17/24
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos		





hubiere recaído resolución declarativa de fuera de ordenación o asimilación al régimen de fuera de ordenación, contendrá como parte de la misma copia de la propia resolución administrativa, con mención expresa a las condiciones de otorgamiento de cada una de ellas.

Capítulo 6. De la contratación de servicios con las compañías suministradoras y la obtención de determinados tipos de licencias.

Artículo 32. Normativa de aplicación.

Para la contratación de los servicios con las empresas suministradoras de energía eléctrica, agua, gas, y servicios de telecomunicaciones, se exigirán los requisitos establecidos en el artículo 175 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, así como lo dispuesto en este Capítulo.


Artículo 33. De las edificaciones en suelo no urbanizable con licencia urbanística.

1. A las edificaciones en suelo no urbanizable que siendo conformes con la Ordenación Territorial y Urbanística vigente que cuenten con licencia urbanística, se les podrá conceder la 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 dicha ordenación.

2. Las edificaciones aisladas terminadas con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 19/1975, de 2 de mayo, de reforma de la Ley sobre Régimen de Suelo y Ordenación Urbana, que no posean licencia urbanística para su ubicación en suelo no urbanizable y no se encuentren en situación legal de ruina urbanística, que siendo conformes con la Ordenación Territorial y Urbanística vigente, se hayan asimilado en su régimen a las edificaciones con licencia urbanística por seguir manteniendo en la actualidad el uso y las características tipológicas que tenían a la entrada en vigor de la citada Ley y que cuenten con certificación administrativa acreditativa de tal circunstancia, podrán ser objeto de 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 dicha ordenación.

Artículo 34. De las edificaciones en régimen de fuera de ordenación.

Código Seguro De Verificación:	Yq+XrIU8RvI6c0rb6SBx+g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Lora Martin	Firmado	20/09/2016 08:30:41
Observaciones		Página	18/24
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos		





Las edificaciones aisladas terminadas con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 19/1975, de 2 de mayo, de reforma de la Ley sobre Régimen de Suelo y Ordenación Urbana, que no posean licencia urbanística para su ubicación en suelo no urbanizable y no se encuentren en situación legal de ruina urbanística, que siendo disconformes con la Ordenación Territorial y Urbanística vigente, se encuentren sometidas al régimen legal de fuera de ordenación previsto en la legislación urbanística, y que cuenten con certificación administrativa acreditativa de tal circunstancia, podrán ser objeto de 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.

Artículo 35. De las edificaciones en situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación.

1. Con carácter general, en las edificaciones en situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación, la prestación de los servicios básicos necesarios para desarrollar el uso al que se destinan cuando no se disponga de acceso a 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.

2. Con carácter excepcional, en la Resolución de reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación, podrá autorizarse la acometida a servicios básicos de abastecimiento de agua, saneamiento y energía eléctrica por compañía suministradora, siempre que estos estén accesibles, la compañía suministradora acredite la viabilidad de la acometida, y no induzcan a la implantación de nuevas edificaciones.

La excepcionalidad establecida en este apartado, se resolverá dentro de la tramitación del procedimiento para el reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación que se regula en esta Ordenanza, con el añadido de los siguientes requisitos:

a) Dicha excepcionalidad deberá solicitarse expresamente por el interesado antes de que se emita la Resolución del procedimiento, sin que en ningún caso se pueda reconocer de oficio.

La solicitud de la excepcionalidad deberá estar motivada.

b) Se solicitara informe a las compañías suministradoras afectadas, que se deberán pronunciar sobre si los servicios están accesibles y la viabilidad de la acometida. Si el informe de la compañía suministradora es de carácter desfavorable, no se concederá la excepcionalidad.

Código Seguro De Verificación:	Yq+XrIU8RvI6c0rb6SBx+g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Lora Martin	Firmado	20/09/2016 08:30:41
Observaciones		Página	19/24
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos		





c) Se evacuara informe técnico sobre esta excepcionalidad, que valorara lo recogido en los informes de las compañías suministradoras y se pronunciara sobre la posible implantación de nuevas edificaciones y sobre las circunstancias que no hagan viable dicha excepcionalidad.

En cualquier caso, no se concederá la excepcionalidad para la contratación de servicios establecida en esta Ordenanza, en los siguientes supuestos:

- En suelo urbano no consolidado, cuando las redes discurran a más de 20 metros del lindero frontal de la parcela.

- En suelo urbanizable ordenado o sectorizado, cuando las redes discurran a mas de 20 metros de la edificación.

- En suelo urbanizable sectorizado y no urbanizable, cuando las redes discurran a más de 8 metros de cualquiera de los linderos.

3. En las edificaciones en situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación no se podrá conceder licencias de ocupación ni utilización.

4. La Resolución de reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación, cuando la misma así lo establezca, será título suficiente para las compañías suministradoras de servicios, de acuerdo con lo establecido en el artículo 175 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Artículo 36. Soluciones coordinadas para la prestación de ciertos servicios.


Las personas titulares de edificaciones aisladas en suelo no urbanizable, contiguas o próximas entre sí y ubicadas en el mismo término municipal, podrán proponer al Ayuntamiento soluciones coordinadas para la prestación de ciertos servicios, siempre que la solución propuesta garantice el carácter autónomo y sostenible de los mismos.

Disposición Transitoria Primera. Del reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación de las edificaciones aisladas en suelo no urbanizable.

No se podrán tramitar procedimientos de reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación de las edificaciones aisladas en suelo no urbanizable, hasta tanto no se realice la identificación de las misma conforme a lo establecido en el artículo 4 del Decreto 2/2012.

Disposición Transitoria Segunda. De los asentamientos urbanísticos.

Código Seguro De Verificación:	Yq+XrIU8RvI6c0rb6SBx+g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Lora Martin	Firmado	20/09/2016 08:30:41
Observaciones		Página	20/24
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos		





Hasta tanto se proceda a la aprobación o revisión total o parcial del Plan General de Ordenación Urbanística que incorpore los asentamientos urbanísticos a que se hace referencia en el Decreto 2/2012 no procederá el reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación a las edificaciones ubicadas en estos asentamientos, sin perjuicio de que, a solicitud de sus titulares, se acredite por el Ayuntamiento que ha transcurrido el plazo para adoptar medidas para el restablecimiento del orden urbanístico infringido.

Disposición Transitoria Tercera. Acceso provisional a servicios básicos en edificaciones existentes en suelo no urbanizable que constituyan la vivienda habitual de sus propietarios.

1. Con carácter excepcional y transitorio, cuando las edificaciones existentes construidas sobre parcelaciones urbanísticas en suelo no urbanizable respecto de las que ya no quepa la adopción de medida alguna de protección de la legalidad y de restablecimiento del orden jurídico infringido, conforme a lo dispuesto en el artículo 185 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, sean la vivienda habitual de sus propietarios, los municipios podrán autorizar el acceso provisional a los servicios básicos de electricidad y agua, siempre y cuando tales edificaciones se encuentren terminadas y en uso, el acceso a dichos servicios sea viable técnica y económicamente y los mismos reúnan las condiciones adecuadas de seguridad, salubridad y sostenibilidad. Preferentemente el suministro de los servicios básicos deberá resolverse con carácter autónomo y sostenible.

A tales efectos, los distintos extremos y condiciones recogidos en el párrafo anterior deberán quedar acreditados mediante informe técnico y jurídico de los servicios municipales y, en el caso de suministro de servicios básicos por compañía suministradora, también por los servicios técnicos de la correspondiente compañía.

2. Este acceso provisional podrá autorizarse por un plazo máximo de dos años, concluido el cual se adoptarán las medidas necesarias para el cese del suministro, salvo que previamente se haya resuelto favorablemente el reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación, en cuyo caso el suministro se efectuará con las condiciones establecidas en dicha resolución.

3. Se entenderá que la edificación constituye vivienda habitual de su propietario cuando concurren los siguientes requisitos:

- Que con carácter general, se considerara vivienda habitual del propietario la edificación que constituya su residencia durante un plazo continuado de, al menos, tres años.

- Se entenderá que la vivienda tuvo el carácter de habitual cuando, a pesar de no haber transcurrido el plazo anterior de tres años, se produzca el fallecimiento del propietario o concurren otras circunstancias que necesariamente exijan el cambio de

Código Seguro De Verificación:	Yq+XrIU8RvI6c0rb6SBx+g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Lora Martin	Firmado	20/09/2016 08:30:41
Observaciones		Página	21/24
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos		





domicilio, tales como celebración de matrimonio, separación matrimonial, traslado laboral, obtención del primer empleo, o cambio de empleo, u otras análogas justificadas.

- Para que la vivienda constituya residencia habitual del propietario debe ser habitada de manera efectiva y con carácter permanente por el propio contribuyente, en un plazo de doce meses, contados a partir de la fecha de adquisición o terminación de las obras.

Disposición Adicional Primera. De la normalización de impresos.

El Ayuntamiento, mediante Resolución de Alcaldía, podrá aprobar modelos normalizados de solicitud para facilitar a las personas interesadas la aportación de los datos y la documentación requerida, facilitando su presentación por medios electrónicos.

Disposición Adicional Segunda. Normas Mínimas de Habitabilidad.

Sin perjuicio de la aplicación a las edificaciones aisladas en suelo no urbanizable de las normas en materia de edificación o de aquellas otras que guarden relación con las condiciones de seguridad, habitabilidad o salubridad dictadas por organismos, entidades o Administraciones Públicas, y mientras no se establezca en el Plan General, el Ayuntamiento de Lantejuela aprobará una Ordenanza Municipal que regule las normas mínimas de habitabilidad y salubridad de las edificaciones en suelo no urbanizable, según el uso al que se destinen.

Disposición Adicional Tercera. De la Inspección de las edificaciones en régimen de asimilado a fuera de Ordenación.

1. Las edificaciones en las que proceda su reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de Ordenación, estarán sometidas a la inspección periódica de construcciones y edificaciones cada diez años, de acuerdo con lo establecido en el artículo 156 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía.

2. A tal fin el Ayuntamiento de Lantejuela aprobará en el plazo máximo de dos años, unas Ordenanzas Generales sobre inspección periódica de construcciones y edificaciones en que se regulara de forma específica el deber de cumplimiento de esta obligación para las edificaciones a las que se refiere el apartado anterior.

Disposición Adicional Cuarta. 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

Código Seguro De Verificación:	Yq+XrIU8RvI6c0rb6SBx+g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Lora Martin	Firmado	20/09/2016 08:30:41
Observaciones		Página	22/24
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos		



**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.**

El reconocimiento del régimen de asimilado al de fuera de ordenación para las edificaciones aisladas de uso residencial situadas en una parcelación urbanística para las que haya transcurrido la limitación temporal del artículo 185.1 de la ley 7/2002 se registrará por lo previsto en el Decreto 2/2012, de 10 de enero, con las siguientes particularidades:

1. Dicho reconocimiento comprenderá a la edificación y a la parcela sobre la que se ubica, cuya superficie, en el supuesto de dos o más edificaciones en una misma parcela registral o, en su defecto, catastral, coincidirá con las lindes existentes.

2. La declaración de asimilación al régimen de fuera de ordenación surtirá los efectos de la licencia urbanística exigida por el artículo 25.1.b) de la Ley 19/1995, de 4 de julio, de Modernización de las Explotaciones Agrarias, y quedará sujeta a la caducidad prevista para las licencias de parcelación o declaraciones de innecesariedad en el artículo 66 de la Ley 7/2002, debiendo constar reflejados estos extremos en la misma declaración de reconocimiento de asimilación al régimen de fuera de ordenación.

3. Para la declaración de asimilación al régimen de fuera de ordenación, se exigirán a las edificaciones las condiciones mínimas en materia de seguridad, salubridad, habitabilidad y calidad de las construcciones y edificaciones, y también en materia de protección del patrimonio urbanístico, arquitectónico, histórico, cultural, natural o paisajístico. Estas condiciones deberán ser objeto de detalle y desarrollo por la Consejería competente en materia de urbanismo en una instrucción relativa a la aclaración de la documentación técnica necesaria para la regularización de las edificaciones asimiladas a fuera de ordenación.

Disposición Adicional Quinta. Costes derivados de la regularización de las edificaciones.

Los costes de la regularización de las edificaciones construidas sobre parcelaciones urbanísticas en suelo no urbanizable se afrontarán desde los principios de igualdad, equidad, proporcionalidad, legalidad y seguridad jurídica, por lo que la financiación de los mismos debe ser asumida por las personas jurídicas o físicas beneficiarias de la medida de regularización.

Disposición Adicional Sexta. Parcelaciones existentes.

En el caso de que las parcelaciones urbanísticas se hubieran realizado al amparo de una licencia o autorización administrativa que las habilite, pero que estuvieran afectadas de nulidad en aplicación del artículo 68.2 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, podrán acogerse a la regulación establecida en la normativa urbanística una vez haya sido declarada la nulidad de la referida licencia o autorización administrativa.

Código Seguro De Verificación:	Yq+XrIU8RvI6c0rb6SBx+g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Lora Martin	Firmado	20/09/2016 08:30:41
Observaciones		Página	23/24
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos		





EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LANTEJUELA

C/Modesto Mallen López, 9 C.P. 41630 (Sevilla)
Tfno. 954 82 81 11/48 Fax 954 82 82 02

Disposición Derogatoria.

La presente Ordenanza derogara las demás disposiciones de igual rango o inferior, que resulten contrarias a lo establecido en su articulado.

Disposición Final

La presente Ordenanza entrara en vigor el día siguiente al de su publicación en el Boletín Oficial de la Provincia de Sevilla.

www.lantejuela.org

Registro Entidades Locales: 01410520

N.I.F. P-4105200-B

Código Seguro De Verificación:	Yq+XrIU8RvI6c0rb6SBx+g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Lora Martin	Firmado	20/09/2016 08:30:41
Observaciones		Página	24/24
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos		

