

ANUNCIO BOP

Francisco José Calvo Pozo, Alcalde del Excmo Ayuntamiento de Tocina, hago saber: Que no habiéndose presentado reclamaciones contra el acuerdo plenario de aprobación inicial de la ordenanza declarativa de la Inexistencia de Asentamientos Urbanísticos en Suelo No Urbanizable y Reguladora del Régimen Jurídico de las Edificaciones en Suelo no Urbanizable, publicado en el Tablón de Anuncios de este Ayuntamiento así como en el Boletín Oficial de la Provincia nº 24, de fecha 30 de enero de 2016, dicho acuerdo queda elevado a definitivo, haciéndose público el texto íntegro de la misma de conformidad con lo previsto en el Art. 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las bases de Régimen Local.

Dicha ordenanza entrará en vigor, una vez publicado íntegramente el presente edicto en el BOP de Sevilla y transcurrido el plazo señalado en el Art. 65.2 de la Ley antes citada.

Ordenanza declarativa de la inexistencia de asentamientos urbanísticos en suelo no urbanizable y reguladora del régimen jurídico de las edificaciones en suelo no urbanizable

I.MEMORIA Y II.PLANOS.

Situación Término municipal de Tocina – Los Rosales. Sevilla

Cliente Ayuntamiento de Tocina – Los Rosales

Sociedad proyectista

Espacio compartido, arquitectura, S.L.P

.Técnico redactor Francisco José Ariza Herrera

Nº E: 14012

JUNIO 2015

REV 01.

ÍNDICE

I MEMORIA.

1 MEMORIA INFORMATIVA.

1.1 Antecedentes.

1.2 Objetivo.

1.3 Marco jurídico de carácter urbanístico.

1.4 Planeamiento general vigente.

1.5 Características del ámbito de actuación.

1.6 Afecciones sectoriales y ambientales.

2 MEMORIA JUSTIFICATIVA.

2.1 Análisis de la inexistencia de asentamientos urbanísticos y ámbitos de hábitat rural diseminado.

2.2 Acerca de la parcelación "La Vegueta".

2.3 Justificación de la Ordenanza Municipal.

2.4 Conclusión.

3 ORDENANZAS.

3.1 Ordenanza declarativa de la inexistencia de asentamientos urbanísticos en suelo no urbanizable y reguladora de las edificaciones en el suelo no urbanizable.

1. MEMORIA INFORMATIVA.

1.1 Antecedentes.

En el BOJA nº 19, de 30 de enero de 2.012, se publica el Decreto 2/2.012, de

10 de enero, por el que se regula el régimen de las edificaciones y asentamientos existentes en suelo no urbanizable en la Comunidad Autónoma de Andalucía, cuya entrada en vigor data de 1 de marzo de 2.012.

El artículo 4 de ese mandato exhorta a todos los municipios de Andalucía a realizar la identificación de las edificaciones aisladas, para lo cual deben elaborar un Avance de planeamiento, con carácter de Ordenanza Municipal, un documento técnico que contendrá la delimitación de los asentamientos urbanísticos existentes en el suelo no urbanizable, incluidos aquéllas estructuras territoriales que pudieran considerarse ámbitos de hábitat rural diseminado.

Realizada dicha delimitación, las edificaciones que se encuentren fuera de la misma, tendrán la consideración de edificaciones aisladas o grupos de edificaciones aisladas, en la definición que de las mismas hace el artículo 2 del citado

Decreto.

1.2 Objetivo.

El objetivo de este documento es atender a lo prescrito en el artículo 4 antedicho, considerando que, como veremos a continuación, en el caso particular de Tocina – Los Rosales, no existen ni asentamientos urbanísticos, ni ámbitos de hábitat rural diseminado, de manera que únicamente procede la realización de un pronunciamiento municipal el sentido de acreditar la inexistencia de dichos elementos.

1.3 Marco jurídico de carácter urbanístico.

La legislación urbanística de ámbito estatal que consideraremos a los efectos la presente Ordenanza Municipal, ordenada cronológicamente, es la siguiente:

- Ley 19/1.975, de 2 de mayo, del suelo y ordenación urbana (Ley 19/1.975), que entró en vigor en 29 de mayo de 1.975.

- Real Decreto Legislativo 2/2.008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la ley de suelo (en lo sucesivo, RDL 2/2.008).

La legislación urbanística de ámbito autonómico que sirve de referencia a la presente Ordenanza Municipal, ordenada cronológicamente, es la siguiente:

- Ley 1/1.994, de 11 de enero, de Ordenación del Territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía (acrónimo, LOTCAA).

- Ley 7/2.002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (acrónimo, LOUA)

- Decreto 60/2.010, de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía (acrónimo, RDUCAA)

- Ley 2/2.012, de 30 de enero, de Modificación de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía. (en lo sucesivo, Ley 2/2.012), vigente desde 28 de febrero de 2.012.

- Decreto 2/2.012, de 10 de enero, por el que se regula el régimen de las edificaciones y asentamientos existentes en suelo no urbanizable en la Comunidad Autónoma de Andalucía (en lo sucesivo, Decreto 2/2.012)

- Orden de 1 de marzo de 2.013, por la que se aprueban las Normativas Directoras para la Ordenación Urbanística en desarrollo de los artículos 4 y 5 del Decreto 2/2.012, de 10 de enero, por el que se regula el régimen de las edificaciones y asentamientos existentes en suelo no urbanizable en la Comunidad Autónoma de Andalucía (Orden 1/2.013).

- Decreto 36/2.014, de 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

1.4 Planeamiento general vigente.

Según la información disponible en la web del Colegio Oficial de Arquitectos de Sevilla (www.coasevilla.org) podemos establecer, al menos cuatro escenarios cronológicos a efectos de planeamiento general vigente en Tocina – Los Rosales, que son los siguientes:

- Desde 1 de octubre de 1.981, la Delimitación de Suelo Urbano (acrónimo, DSU de 1.981), herramienta mínima de

planeamiento general que establecía la legislación vigente en ese momento, esto es, el Real Decreto 1.346/1.976, de 9 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

- Desde 7 de julio de 1.986 (aunque vigente su publicación en BOJA nº 70, de 10 de abril de 2.007), el Plan Especial de Protección del Medio Físico y Catálogo de Espacios y Bienes Protegidos de la provincia de Sevilla (en lo sucesivo, PEPMF de Sevilla), de aplicación supletoria para todo el suelo no urbanizable de Tocina – Los Rosales respecto del establecimiento de zonas de especial protección.

No obstante ello, este documento no establecía ningún ámbito sujeto a especial protección en nuestro término municipal, de manera que podemos considerar que el PEPMF de Sevilla no tiene incidencia en el régimen jurídico establecido por la DSU de 1.981.

- Desde 26 de abril de 1.989 hasta 10 de junio de 2.005, las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal, que establecían tres tipos de protecciones sobre el suelo no urbanizable, de ribera, forestal y de infraestructuras, tal como recoge el plano Clasificación del suelo del término.

En este período de tiempo, tan sólo opera contra el suelo no urbanizable la modificación para la reducción de la parcela mínima para la implantación de industrias en el suelo no urbanizable, que no afecta a la delimitación ni a la configuración original de los ámbitos sujetos a protección especial.

- Desde 10 de junio de 2.005 hasta 30 de noviembre de 2.009, el Plan General de Ordenación Urbanística, que establecía cuatro tipos de protecciones sobre el suelo no urbanizable, que denomina Ribera del Guadalquivir, Terrazas inundables,

Terrazas superiores, y Legislación u Ordenación Sectorial y Yacimientos Arqueológicos, tal como recoge el plano de Clasificación y determinaciones en el suelo no urbanizable.

En este período de tiempo se aprueban, sobre el suelo no urbanizable, el Plan Especial para la implantación de la Central Hortofrutícola, que ocupa además parte del término municipal de Cantillana, y cinco Proyectos de Actuación. Como sabemos, ninguno de estos documentos, por su propio contenido y atribuciones, operan contra la clasificación o la calificación del suelo no urbanizable.

- Desde 30 de noviembre de 2.009 está vigente la Adaptación Parcial a la LOUA del Plan General de Ordenación Urbanística, que establecían dos tipos de protecciones sobre el suelo no urbanizable, por legislación específica y por planificación territorial y urbanística, tal como recoge el plano O.2 Clasificación, categorías y afecciones en suelo no urbanizable.

Desde la aprobación de la Adaptación Parcial a la LOUA, tan sólo hay dos Proyectos de Actuación, relativos a la instalación de líneas eléctricas de alta tensión y a centros de transformación. Por tanto, el escenario urbanístico inicial del suelo no urbanizable, a los efectos de la presente Ordenanza Municipal, lo establece aquélla.

La tabla adjunta ilustra la cronología indicada en los párrafos precedentes:

MARCO TEMPORAL	INSTRUMENTO	TIPOS O CATEGORÍAS DE SNU
DESDE 01/10/1981 HASTA 26/04/1989	DSU	SNU COMÚN
DESDE 07/07/1986 HASTA 26/04/1989	PEPMF	SNU COMÚN
DESDE 26/04/1989 HASTA 10/06/2005	NNSS	SNU COMÚN SNU PROTECCIÓN DE RIBERAS SNU PROTECCIÓN FORESTALES SNU PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS (CARRETERA Y FERROCARRILES)
DESDE 10/06/2005 HASTA	PGOU	SNU EP RIBERA DEL GUADALQUIVIR

30/11/2009		SNUEP TERRAZAS INUNDABLES SNUEP TERRAZAS SUPERIORES SNUEP LEGISLACIÓN U ORDENACIÓN SECTORIAL Y YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS
DESDE ACTUALIDAD	30/11/2009, AP LOUA	SNUEP - LE RIBERA DEL GUADALQUIVIR SNUEP - LE VEGA INUNDABLE SNUEP - LE PROTECCIÓN SECTORIAL (INFRAESTRUCTURA, VÍAS DE COMUNICACIÓN Y VÍAS PECUARIAS) SNUEP - LE YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS SNUEP - PU TERRAZAS SUPERIORES SNUEP - PU EQUIPAMIENTO PARA RECICLAJE SNUEP - PU INDUSTRIA AISLADA SNUEP - PU EQUIPAMIENTO CEMENTERIO

1.5 Características del ámbito de actuación.

El ámbito de actuación de esta Ordenanza Municipal se circunscribe al suelo del término municipal de Tocina – Los Rosales clasificado como suelo no urbanizable en el momento su entrada en vigor, independientemente de las protecciones y cautelas por legislación urbanística, planificación territorial o legislación sectorial que sobrevengan sobre el mismo.

1.6 Afecciones sectoriales y ambientales.

El alcance de esta Ordenanza Municipal se hace sin menoscabo de cuantas afecciones sectoriales y ambientales recaigan sobre el ámbito de la misma descrito en el apartado anterior.

2. MEMORIA JUSTIFICATIVA.

2.1 Análisis de la inexistencia de asentamientos urbanísticos y ámbitos de hábitat rural diseminado.

La metodología para la comprobación de la inexistencia de asentamientos urbanísticos y ámbitos de hábitat rural diseminado, pasa por los siguientes hitos:

- Comprobación de la caracterización del suelo no urbanizable en el planeamiento general vigente;
- Revisión del estado actual del suelo no urbanizable, a partir de la información cartográfica proporcionada por los servidores públicos de cartografía;
- Visitas de campo para comprobar el ajuste de la realidad existente a la información obtenida
- Aplicación de los parámetros cuantitativos y cualitativos establecidos en el Decreto 2/2.012 y en la Orden 1/2.013.

2.1.1 Caracterización del suelo no urbanizable en el planeamiento general vigente.

Como indicamos anteriormente, el punto de partida para esta Ordenanza Municipal lo establece la Adaptación Parcial a la LOUA. En este sentido, el plano O.2 Clasificación, categorías y afecciones en suelo no urbanizable establece dos tipos de protecciones sobre el suelo no urbanizable, por legislación específica y por planificación territorial y urbanística, compuestas por los siguientes elementos:

- Entre el suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica, SNUEP-LE, tenemos:
 - SNUEP-LE Protección de la Ribera del Guadalquivir y otros cauces (artículo 65 de las Normas Urbanísticas);
 - SNUEP-LE Vega inundable (artículo 66 de las Normas Urbanísticas);
 - SNUEP-LE Protección Sectorial, entre los que se incluyen infraestructuras, vías de comunicación y vías pecuarias según el artículo 68 de las Normas Urbanísticas;

- SNUEP-LE Yacimientos Arqueológicos, (artículo 69 de las Normas Urbanísticas);
- Entre el suelo no urbanizable de especial protección por planificación territorial y urbanística, SNUEP-PU, tenemos:
 - SNUEP-PU Terrazas Superiores (artículo 67 de las Normas Urbanísticas);
 - SNUEP-PU Equipamiento para reciclaje;
 - SNUEP-PU Industria Aislada;
 - SNUEP-PU Equipamiento Cementerio;

La leyenda del citado plano, concordante con las Normas Urbanísticas, nos permite descartar la existencia de suelo no urbanizable de carácter natural o rural, y de ámbitos de hábitat rural diseminado.

2.1.2 Fuentes de cartografía actualizada.

En este sentido, varias son las fuentes de información contrastada, entre las cuales podemos citar:

- La sede electrónica de Catastro, www.sedecatastro.gob.es.
- Localizador de información Espacial de Andalucía, línea@: www.jundadeandalucia.es
- Cartografía de la Provincia de Sevilla: www.ideasevilla.es
- Cartografía disponible en el Colegio Oficial de Arquitectos de Sevilla: www.coasevilla.org

Se comprueban varias fuentes al objeto de manejar diversas fechas, en distintos soportes (.sid, .shp, .jpeg, .dwg, etc) para plantear y en su caso resolver los posibles desencuentros que hubiera entre dos de estas fuentes, o comprobar y contrastar la definición de las mismas en algunos puntos concretos que puedan generar algún conflicto por la resolución de las imágenes, su fecha, el sistema de proyección empleado, etc.

2.1.3 Visitas de campo.

Del manejo de la información anterior surge la necesidad de realizar visitas de campo, a fin de determinar, en los puntos que aún haya dudas, la situación real de las construcciones, o bien, en los casos que ello sea posible, acreditar el estado actual de las construcciones, que puede tener ligeras modificaciones respecto de las fuentes más actualizadas.

2.1.4 Aplicación de los parámetros establecidos en el Decreto 2/2.012 y en la Orden 1/2.013.

La combinación del análisis de la información de gabinete proporcionada por el planeamiento urbanístico vigente, las diversas fuentes cartográficas analizadas y las visitas de campo, nos pone en disposición de aplicar los parámetros cualitativos establecidos en el Decreto 2/2.012 y la cuantificación que de los mismos se hace en la Orden 1/2.013.

Del análisis realizado se desprende en primer lugar que no existen ámbitos de hábitat rural diseminado, y que tan sólo existe una parcelación urbanística, conocida como "La Vegueta". Dicha parcelación data de 1.983, año en que obtuvo licencia municipal, a instancias de un particular que pretendía habilitar esos terrenos para trasladar fuera del caso urbano las industrias existentes en el interior del mismo, y morfológicamente se configura en torno a una calle de unos 140,00 m de longitud en torno a la cual se disponen parcelas de uso industrial.

Respecto de los parámetros cualitativos, es lo cierto que la consideración de dicha parcelación como asentamiento urbanístico podría ampararse en que la misma dispone de cierta estructura urbana, en que puede ser deudora de servicios públicos y equipamientos, y el hecho de que está bastante cercana al núcleo urbano de Tocina.

Sin embargo, el hecho de acoger usos industriales, no le otorga una utilización continuada de las construcciones, dado que éstas sólo operan en horario laboral y por tanto, podrían ponerse en duda la necesidad de acoger elementos de equipamientos comunitarios, dada además la proximidad al núcleo urbano.

Además de ello, resulta fundamental resaltar que la parcelación "La Vegueta" se encuentra sobre el actual SNUEP-LE Vega inundable, y en caso de reconocerla el

Ayuntamiento como asentamiento urbanístico, no tendría sino que incorporarla a su planeamiento vigente dentro de un procedimiento sistemático, el cual llevaría a sus titulares a una situación inviable económicamente, y que por tanto, nunca sería ejecutada. En efecto, para eliminar ese riesgo de inundación, los titulares de estas construcciones, inmersos como decimos en un proceso reglado de urbanización, deberían hacer frente a una ingente obra de defensa hidráulica, en forma de sistema general muro de defensa adscrito únicamente a este pequeño ámbito, que haría inviable e inejecutable la operación para los actuales titulares de la parcelación.

Por tanto, no cabe la consideración de que dicha parcelación sea un asentamiento porque cualitativamente no sería defendible, y las consecuencias de hacerlo conllevarían la puesta en marcha de un proceso urbanizador que, por inviable, no se ejecutaría nunca.

Respecto del punto de vista cuantitativo, la aplicación a la misma de la Norma 3ª Criterios para la identificación y delimitación de los asentamientos urbanísticos de la Orden 1/2.013 tiene la dificultad añadida de que el uso que acoge no es uso residencial, sino uso industrial, tal como hemos indicado.

En efecto, la citada Norma 3ª no establece un criterio cuantitativo para uso industrial, dejando al Ayuntamiento el análisis del mismo en relación a su configuración como asentamiento, si bien a los efectos del cómputo de la densidad, se deberá considerar la posibilidad de implantar los servicios y dotaciones comunes de forma sostenible, tal como ocurre con los asentamientos residenciales.

Como indicamos anteriormente, la vinculación del uso industrial a un horario laboral nos evita pensar en un uso continuado en el tiempo, y del mismo modo tampoco parece razonable forzar la incorporación de dotaciones dada la cercanía del núcleo urbano. Además de ello, y a la vista de la superficie de la parcelación, de apenas 1,00 Ha, del grado de consolidación edificatoria que tiene su parcelario, y del uso industrial que acoge, entendemos que dicho ámbito no puede considerarse como asentamiento urbanístico desde el punto de vista cuantitativo.

Por tanto, la única estructura que encontramos en el término municipal susceptible de constituir un asentamiento no puede serlo por motivos cualitativos, que la llevarían a entrar en un procedimiento reglado de incorporación al suelo urbano a todas luces antieconómico, y que no podría llevarse a cabo nunca, así como por motivos cuantitativos, dado que no alcanza la extensión ni los requisitos funcionales que podría llegar a demandar la implantación de dotaciones y equipamientos en el mismo.

2.2 Acerca de la parcelación "La Vegueta".

Como indicamos anteriormente, la parcelación urbanística denominada "La Vegueta" obtiene licencia municipal en 4 de mayo de 1.983, fecha en la que estaba en vigor:

- Real Decreto 1.346/1.976, de 9 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, texto vigente en Andalucía hasta 30 de junio de 1.992.

En el mismo, los artículos 184, 185 y 188, versan sobre los actos sin licencia, pero no procede su consideración porque la parcelación cuenta con licencia, y además ésta se ejecutó con arreglo a sus determinaciones.

- Real Decreto 2187/1978, de 23 de junio, por el que se establece el Reglamento de disciplina urbanística, texto vigente en la actualidad, aunque no aplicable en la actualidad en Andalucía, que cuenta con el RDUCAA.

En este texto, son los artículos 29.1, 31.1, 32.2, 40 y 61 los que tratan los actos realizados sin licencia, pero igualmente no cabe su aplicación porque la parcelación cuenta con licencia, como hemos indicado.

- Real Decreto Ley 16/1981, de 16 de octubre, de adaptación de Planes Generales de Ordenación Urbana, que en su artículo noveno establece 4 años para adopción de medidas de protección de la legalidad aplicable a las obras realizadas sin licencia, que no es nuestro caso, como sabemos.

Desde la escala municipal, en esa fecha estaba en vigor la Delimitación de

Suelo Urbano, que no establecía ámbitos sujetos a especial protección, de manera que la parcelación se ejecutó sobre suelo no urbanizable común. Posteriormente, en 7 de julio de 1986 entraría en vigor el PEPMF de Sevilla, que no estableció protecciones sobre el término municipal de Tocina – Los Rosales, de manera que se ejecutó la parcelación sobre un suelo no urbanizable común, es decir, de carácter natural o rural, si adoptamos la nomenclatura de la LOUA.

Visto cuanto antecede, podemos afirmar que parcelación urbanística denominada “La Vegueta” no es una parcelación irregular, pues dispone de licencia urbanística conforme a la legislación urbanística vigente en ese momento. Por tanto, la aplicación de esta Ordenanza Municipal irá dirigida a los casos particulares que de edificación que encontremos en la misma, tal como si fueran edificaciones aisladas, o mejor en este caso, grupos de edificaciones aisladas.

2.3 Justificación de la Ordenanza Municipal.

Como indicamos anteriormente, el objetivo de este documento es atender a lo prescrito en el artículo 4 del Decreto 2/2.012, considerando que en el caso particular de Tocina – Los Rosales, no existen ni asentamientos urbanísticos, ni ámbitos de hábitat rural diseminado, de manera que lo que procede es la realización de un pronunciamiento municipal el sentido de acreditar la inexistencia de dichos elementos, como veremos a continuación.

Por tanto, por mandado directo del Decreto 2/2.012, procede la elaboración de la presente Ordenanza Municipal declarativa de la inexistencia de asentamientos urbanísticos en suelo no urbanizable y reguladora del régimen jurídico de las edificaciones en suelo no urbanizable. Realizada dicha delimitación, las edificaciones que se encuentren fuera de la misma, tendrán la consideración de edificaciones aisladas o grupos de edificaciones aisladas.

Asimismo entendemos dicha Ordenanza Municipal como conveniente puesto que como veremos, estructura los procedimientos para la regularización y/o legalización de las construcciones existentes en el suelo no urbanizable, de manera que los titulares de las mismas tengan la oportunidad de acogerse a dichos procedimientos para proceder a la actualización catastral, la inscripción registral de las mismas, su enajenación, la contratación de suministros, etc,

Asimismo, abordar la redacción de esta Ordenanza Municipal en estos momentos supone una gran oportunidad porque no es probable que el parque edificado actual se incremente por razones obvias, no solo en estos momentos, sino a corto o medio plazo, de manera que esa estabilidad numérica del parque edificado, redundará positivamente en la validez del estatus que analiza esta Ordenanza Municipal.

Finalmente, la oportunidad de la misma es evidente, toda vez que los procedimientos de regularización y/o legalización de las edificaciones no tienen sino consecuencias positivas:

a) Para la socioeconomía de Tocina – Los Rosales, puesto que generará puestos de trabajo, directos e indirectos, a corto, medio y largo plazo, fruto de las determinaciones de los diversos procedimientos de regularización que se incorporan a corto plazo, y de las labores de rehabilitación o remozamiento de las edificaciones a largo plazo.

b) Para los titulares de estas edificaciones, a quienes otorga la posibilidad de regularizar sus edificaciones a costa de una escasa repercusión económica, y unos procedimientos sencillos, permitiéndoles además la patrimonialización de estas construcciones, en caso que no lo hubieran hecho ya, mediante la inscripción registral, lo cual habilita su enajenación a terceros, constituir las como garantías en avales o hipotecas, o simplemente, defenderlas frente a denuncias de terceros, una vez regularizadas.

c) Para el Ayuntamiento de Tocina – Los Rosales, por el devengo de tasas municipales fruto de esos procedimientos de regularización, pero sobre todo por el notable incremento del Patrimonio Municipal de Suelo que genera las prestaciones compensatorias que se establezcan en virtud de la autorización excepcional del uso del suelo no urbanizable.

d) Para la Dirección General de Catastro, que en la medida que vayan actualizándose el parque edificado en suelo no urbanizable, podrá disponer de una precisa información respecto del mismo, lo que generará más recursos a la recaudación municipal por el Impuesto de Bienes Inmuebles.

e) Para todos los vecinos de Tocina – Los Rosales, puesto que permite el reequilibrio de las cargas de los servicios municipales entre todos los vecinos, eliminando la disfunción existente en la actualidad, donde tan sólo los habitantes del suelo urbano están sujetos al costeamiento de los servicios municipales que sin embargo disfrutaban todos.

Asimismo, la Ordenanza Municipal puede considerarse como el punto de partida para la elaboración por parte del Ayuntamiento, del Plan Municipal de Inspección Urbanística, difiriendo en el tiempo y en el espacio la nueva política municipal respecto de la observancia de la disciplina urbanística a todo el parque edificado, sea en suelo no urbanizable, suelo urbanizable o suelo urbano, consolidado o no.

2.4 Conclusión.

A la vista de cuanto antecede, podemos afirmar que en el suelo no urbanizable del término municipal de Tocina – Los Rosales no existen asentamientos urbanísticos ni ámbitos de hábitat rural diseminado, de manera que procede la elaboración de la Ordenanza Municipal declarativa de la inexistencia de asentamientos urbanísticos en suelo no urbanizable, y reguladora de las edificaciones en el suelo no urbanizable.

3. ORDENANZAS.

3.2 Ordenanza declarativa de la inexistencia de asentamientos urbanísticos en suelo no urbanizable y reguladora de las edificaciones en el suelo no urbanizable.

Incorporamos a continuación el índice de la Ordenanza declarativa de la inexistencia de asentamientos urbanísticos en suelo no urbanizable, y reguladora de las edificaciones en el suelo no urbanizable.

TITULO PRELIMINAR.- MARCO JURÍDICO.

Capítulo I.- Marco jurídico de carácter urbanístico.

TITULO I.- DECLARACIÓN DE INEXISTENCIA DE ASENTAMIENTOS URBANÍSTICOS Y ÁMBITOS DE HÁBITAT RURAL DISEMINADO.

Capítulo I.- Declaración de inexistencia de asentamientos urbanísticos y ámbitos de hábitat rural diseminado.

Capítulo II.- Procedimiento.

TITULO II.- ÁMBITO DE LA ORDENANZA MUNICIPAL.

Capítulo I.- Ámbito de la Ordenanza Municipal.

Capítulo II.- Configuración física y jurídica de las edificaciones.

TITULO III.- RÉGIMEN DE LAS DE LAS EDIFICACIONES AISLADAS CONFORMES A LA ORDENACIÓN TERRITORIAL Y URBANÍSTICA.

Capítulo I.- Edificaciones construidas con licencia urbanística.

Capítulo II.- Edificaciones construidas sin licencia urbanística.

TITULO IV.- RÉGIMEN DE LAS DE LAS EDIFICACIONES AISLADAS NO CONFORMES A LA ORDENACIÓN TERRITORIAL Y URBANÍSTICA.

Capítulo I.- Edificaciones construidas con licencia urbanística.

Capítulo II.- Edificaciones construidas sin licencia urbanística.

Capítulo III.- Edificaciones construidas sin licencia urbanística pendientes de medidas de protección de la legalidad.

TITULO V.- NORMAS DE HABITABILIDAD, DE LAS DOTACIONES Y DE LOS SERVICIOS DE LAS EDIFICACIONES.

Capítulo I.- Objeto, contenido y alcance.

Capítulo II.- Condiciones de ubicación y accesibilidad de las edificaciones.

Capítulo III.- Impacto generado por las edificaciones.

Capítulo IV.- Condiciones de seguridad de las edificaciones.

Capítulo V.- Condiciones mínimas de salubridad de las edificaciones.

Capítulo VI.- Condiciones mínimas de habitabilidad y funcionalidad de las edificaciones.

TITULO IV. PROCEDIMIENTOS PARA LAS ACTUACIONES DE REGULARIZACIÓN DE LAS EDIFICACIONES.

Capítulo I.- Concepto y ámbito de las actuaciones de regularización.

Capítulo II.- Certificado descriptivo y gráfico.

Capítulo III.- Expediente de legalización.

Capítulo IV.- Obtención de la licencia para la legalización de obras.

Capítulo V.- Obtención de la licencia de ocupación o de utilización.

Capítulo VI.- Declaración de la situación en régimen de asimilado a fuera de ordenación.

Capítulo VII.- Cumplimiento por equivalencia.

Capítulo VIII.- Garantía y prestación compensatoria por los aprovechamientos en suelo no urbanizable.

TITULO VII. INFRACCIONES Y SANCIONES.

Capítulo I.- Infracciones.

Capítulo II.- Clasificación de las infracciones.

Capítulo III.- Sanciones.

Capítulo IV.- Multas coercitivas.

DISPOSICIONES ADICIONALES.

DISPOSICIÓN FINAL.

TITULO PRELIMINAR.- MARCO JURÍDICO.

CAPÍTULO PRELIMINAR.- Marco jurídico de carácter urbanístico.

Artículo preliminar.- Marco jurídico de carácter urbanístico de la presente Ordenanza Municipal.

1. La legislación urbanística de ámbito estatal que consideraremos a los efectos la presente Ordenanza Municipal, ordenada cronológicamente, es la siguiente:

- Ley 19/1.975, de 2 de mayo, del suelo y ordenación urbana (Ley 19/1.975), que entró en vigor en 29 de mayo de 1.975.

- Real Decreto Legislativo 2/2.008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la ley de suelo (en lo sucesivo, RDL 2/2.008).

2. La legislación urbanística de ámbito autonómico que sirve de referencia a la presente Ordenanza Municipal, ordenada cronológicamente, es la siguiente:

- Ley 1/1.994, de 11 de enero, de Ordenación del Territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía (acrónimo, LOTCAA).

- Ley 7/2.002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (acrónimo, LOUA)

- Decreto 60/2.010, de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía (acrónimo, RDUCAA)

- Ley 2/2.012, de 30 de enero, de Modificación de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía. (en lo sucesivo, Ley 2/2.012), vigente desde 28 de febrero de 2.012.

- Decreto 2/2.012, de 10 de enero, por el que se regula el régimen de las edificaciones y asentamientos existentes en suelo no urbanizable en la Comunidad Autónoma de Andalucía (en lo sucesivo, Decreto 2/2.012)

- Orden de 1 de marzo de 2.013, por la que se aprueban las Normativas Directoras para la Ordenación Urbanística en desarrollo de los artículos 4 y 5 del Decreto 2/2.012, de 10 de enero, por el que se regula el régimen de las edificaciones y asentamientos existentes en suelo no urbanizable en la Comunidad Autónoma de Andalucía (Orden 1/2.013).

- Decreto 36/2.014, de 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

3. Centrados ya en el término municipal de Tocina – Los Rosales, el planeamiento general vigente lo constituye la Adaptación Parcial a la LOUA del Plan General de Ordenación Urbanística aprobada por acuerdo del Ayuntamiento Pleno en

sesión celebrada en 30 de noviembre de 2.009, (Boletín Oficial de la Provincia nº 052, de 5 de marzo de 2.010).

Desde su entrada en vigor, ninguna de sus innovaciones han operado cambios en la clasificación o categorización del suelo no urbanizable establecida por la citada Adaptación Parcial a la LOUA, de manera que el escenario urbanístico inicial del suelo no urbanizable, a los efectos de la presente Ordenanza Municipal, lo establece aquélla.

TÍTULO I. DECLARACIÓN DE INEXISTENCIA DE ASENTAMIENTOS URBANÍSTICOS Y DE ÁMBITOS DE HÁBITAT RURAL DISEMINADO.

CAPÍTULO I. Declaración de inexistencia de asentamientos urbanísticos y de ámbitos de hábitat rural diseminado.

Artículo 1. Declaración de inexistencia de asentamientos urbanísticos.

1. En el término municipal de Tocina – Los Rosales, no existen asentamientos urbanísticos en suelo no urbanizable según la definición cuantitativa y cualitativa que de los mismos se hace respectivamente, en el artículo 13 y siguientes del Decreto 2/2.012 y en la Norma 3ª Criterios para la identificación y delimitación de los asentamientos urbanísticos de la Normativa Directora para la Redacción de los Avances previstos en el artículo 4 del Decreto 2/2.012, de 10 de enero, contenida en la Orden 1/2.013.

Artículo 2. Declaración de inexistencia de ámbitos de hábitat rural diseminado.

1. En el término municipal de Tocina – Los Rosales, no existen asentamientos susceptibles de calificación como ámbitos de hábitat rural diseminado en suelo no urbanizable según la definición cuantitativa y cualitativa que de los mismos se hace respectivamente, en el artículo 21 y siguientes del Decreto 2/2.012 y en la Norma 4ª Criterios para la identificación y delimitación de los ámbitos de hábitat rural diseminado de la Normativa Directora para la Redacción de los Avances previstos en el artículo 4 del Decreto 2/2.012, de 10 de enero, contenida en la Orden 1/2.013.

CAPÍTULO II. Procedimiento.

Artículo 3. De la no necesidad de elaboración de un Avance de Planeamiento.

1. En virtud de la declaración de inexistencia de asentamientos urbanísticos y de ámbitos de hábitat rural diseminado en suelo no urbanizable recogida en los artículos anteriores, y amparados en lo establecido en el artículo 4 del Decreto 2/2012, y en las citadas Normas contenidas en la Orden 1/ 2.013, esta Ordenanza Municipal se aprueba sin necesidad de redactar un Avance de Planeamiento.

Artículo 4. Procedimiento.

1. Según el artículo 4 del Decreto 2/2012, esta Ordenanza Municipal se someterá a información al público por plazo de 30 días, y se solicitará, de manera simultánea, informe a la Delegación de Sevilla de la Consejería con competencias en urbanismo, en atención a las competencias que le arroga el artículo 13 del Decreto 36/2.014.

Dicho informe deberá emitirse en un plazo inferior a dos meses, previa valoración de la Comisión Interdepartamental de Valoración Territorial y Urbanística; si transcurrido ese plazo no se recibe el citado pronunciamiento, éste se entenderá favorable, y podrá procederse a la aprobación definitiva del expediente, con las subsanaciones que en su caso procedan por alegaciones y sugerencias presentadas durante el período de exposición pública.

TÍTULO II. ÁMBITO DE LA ORDENANZA MUNICIPAL.

CAPÍTULO I. Ámbito de la Ordenanza Municipal.

Artículo 5. Ámbito de aplicación de la Ordenanza Municipal.

1. La presente Ordenanza Municipal se aplicará, desde su entrada en vigor, a todas las edificaciones existentes en el suelo no urbanizable del término municipal de Tocina – Los Rosales que tenga tal clasificación según el planeamiento general vigente en cada momento.

2. Como punto de partida para esta Ordenanza Municipal tomaremos el plano O.2 Clasificación, categorías y afecciones en suelo no urbanizable de la Adaptación

Parcial a la LOUA, que estructura todo el suelo no urbanizable según las siguientes categorías:

- Suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica, en relación con las prerrogativas del artículo 46.1.a y b de la LOUA.
- Suelo no urbanizable de especial protección por planificación territorial y urbanística, en relación con lo establecido en el artículo 46.1.c de la LOUA.

Artículo 6. Definición de edificación.

1. A los efectos de esta Ordenanza Municipal, debe entenderse por edificación todo tipo de obras, instalaciones y construcciones erigidas sobre el suelo que tenga tal clasificación de no urbanizable según el planeamiento general vigente, que sean susceptibles de destinarse a cualquier uso, para los cuales sea necesario licencia o autorización municipal.

CAPÍTULO II. Configuración física y jurídica de las edificaciones.

Artículo 7. Configuración física de las edificaciones.

1. Por lo indicado en el Título I de esta Ordenanza Municipal, todas las edificaciones que encontramos en el suelo no urbanizable del término municipal de Tocina – Los Rosales, tienen la configuración física de edificaciones aisladas, tal como establece el artículo 4 del Decreto 2/2.012.

2. A los efectos de esta Ordenanza Municipal, cuando hablemos de edificaciones aisladas también deberá entenderse como tales las agrupaciones de edificaciones que no llegan a constituir un asentamiento, tal como establece el artículo 2.2.a) del Decreto 2/2.012.

Artículo 8. Configuración jurídica de las edificaciones.

1. En virtud del artículo 3 del Decreto 2/2.012, entre las edificaciones aisladas hemos de distinguir aquéllas que se ajustan a la ordenación territorial y urbanística vigente en el término municipal de Tocina – Los Rosales, de aquéllas que no se ajustan a la citada ordenación territorial y urbanística.

Artículo 9. Edificaciones que se ajustan a la ordenación territorial y urbanística vigente.

1. Sobre las edificaciones que se ajustan a la ordenación urbanística, pueden darse tres situaciones distintas:

a) Edificaciones con licencia urbanística.

b) Edificaciones asimiladas a edificaciones con licencia urbanística, construidas sin licencia urbanística pero terminadas antes de 29 de mayo de 1.975, fecha de entrada en vigor de la Ley 19/1.975, que mantienen desde entonces el uso y las características tipológicas iniciales, y que no están en situación legal de ruina urbanística.

c) Edificaciones construidas sin licencia urbanística, o bien contraviniendo sus condiciones.

Artículo 10. Edificaciones que no se ajustan a la ordenación territorial y urbanística vigente.

1. Sobre las edificaciones que no se ajustan a la ordenación urbanística, pueden darse hasta siete situaciones distintas:

a) Edificaciones en situación legal de fuera de ordenación, construidas con licencia urbanística conforme a la ordenación territorial y urbanística vigente en el momento de concesión de la licencia.

b) Edificaciones en situación legal de fuera de ordenación, construidas con licencia urbanística conforme a la ordenación territorial y urbanística vigente en el momento de concesión de la licencia, ubicadas sobre el actual suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica, o por planificación territorial o urbanística.

c) Edificaciones asimiladas a edificaciones con licencia urbanística, construidas sin licencia urbanística pero terminadas antes de 29 de mayo de 1.975, fecha de entrada en vigor de la Ley 19/1.975, que mantienen desde entonces el uso y las características tipológicas iniciales, y que no están en situación legal de ruina urbanística.

d) Edificaciones asimiladas a edificaciones fuera de ordenación, construidas sin

licencia urbanística, o bien contraviniendo sus condiciones, respecto de las cuales se ha agotado el plazo para adoptar medidas de protección de la legalidad urbanística y de restablecimiento del orden jurídico infringido.

e) Edificaciones asimiladas a edificaciones fuera de ordenación, construidas sin licencia urbanística, o bien contraviniendo sus condiciones, antes del establecimiento de la especial protección por legislación específica, o por planificación territorial o urbanística, respecto de las cuales se haya 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 LOUA.

f) Edificaciones pendientes de medidas de protección de la legalidad urbanística y de restablecimiento del orden jurídico infringido, construidas sin licencia urbanística, o bien contraviniendo sus condiciones, respecto de las cuales no se haya 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 LOUA.

g) Edificaciones pendientes de medidas de protección de la legalidad urbanística y de restablecimiento del orden jurídico infringido, construidas sin licencia urbanística, o bien contraviniendo sus condiciones, ubicadas sobre suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica, o por planificación territorial o urbanística.

TÍTULO III. RÉGIMEN DE LAS DE LAS EDIFICACIONES AISLADAS CONFORMES A LA ORDENACIÓN TERRITORIAL Y URBANÍSTICA.

CAPÍTULO I. Edificaciones construidas con licencia urbanística.

Artículo 11. Edificaciones aisladas conformes a la ordenación urbanística, construidas con licencia urbanística.

1. Las edificaciones aisladas conformes a la ordenación urbanística, construidas o no bajo dirección facultativa, pero disponiendo en ambos casos de licencia municipal de obras, habrán de someterse a las condiciones bajo las cuales se les concedió la citada licencia municipal.

2. Estar en posesión de la licencia de ocupación o de utilización es requisito indispensable para la utilización de la edificación, y dicha autorización pone fin al procedimiento en este caso. Por este motivo, en caso de no disponer de dicha licencia, el titular de las edificaciones dispone de seis meses para obtenerla, contados desde la entrada en vigor de la presente Ordenanza Municipal.

3. Conforme a los requisitos y procedimientos que se establecen respectivamente en el artículo 169 y siguientes de la LOUA, y en el artículo 5 y siguientes del RDUCAA, el titular de las edificaciones deberá presentar ante el Ayuntamiento la solicitud de licencia de ocupación o de utilización:

a) Acompañada de la documentación técnica acreditativa de la finalización de las obras, esto es, el Certificado Final de Obras, suscrito por técnico competente, y visado por el Colegio profesional correspondiente cuando así lo exija la normativa estatal, en caso de que dichas obras hubieran tenido dirección facultativa.

b) Acompañada del Certificado Descriptivo y Gráfico que establece el artículo 13.1.d del RDUCAA, con el contenido mínimo descrito en la presente Ordenanza Municipal, en caso de que dichas obras no hubieran tenido dirección facultativa.

CAPÍTULO II. Edificaciones construidas sin licencia urbanística.

Artículo 12. Edificaciones aisladas conformes a la ordenación urbanística, construidas sin licencia urbanística, y terminadas con anterioridad a 29 de mayo de 1.975.

1. Los titulares de las edificaciones aisladas conformes a la ordenación urbanística construidas sin licencia urbanística pero terminadas antes de 29 de mayo de 1.975, que mantienen desde entonces el uso y las características tipológicas iniciales, y que no están en situación legal de ruina urbanística, disponen de seis meses, contados desde la entrada en vigor de la presente Ordenanza Municipal, para obtener del Ayuntamiento una certificación administrativa municipal, acreditativa del reconocimiento de su conformidad con la actual ordenación territorial y urbanística

vigente.

2. Si la edificación sobre la que se requiere este pronunciamiento municipal mantiene todas las condiciones necesarias, pero ha cambiado el uso originario, la certificación administrativa municipal hará mención expresa a la efectiva compatibilidad del nuevo uso a la ordenación territorial y urbanística vigente.

3. Una vez obtenida dicha certificación administrativa municipal, el titular de la edificación dispondrá de seis meses para regularizar su situación mediante la obtención de la licencia de ocupación o de utilización, requisito indispensable para la utilización de la edificación.

Para ello, dentro del plazo mencionado, y según los requisitos y procedimientos que se establecen respectivamente en el artículo 169 y siguientes de la LOUA, y en el artículo 5 y siguientes del RDUCAA, el titular de la edificación deberá presentar ante el Ayuntamiento la solicitud de licencia de ocupación o de utilización acompañada del Certificado Descriptivo y Gráfico que establece el artículo 13.1.d del RDUCAA, con el contenido mínimo descrito en la presente Ordenanza Municipal,

4. A los efectos de esta Ordenanza Municipal, se entiende por ruina urbanística la situación que establece el artículo 157 de la LOUA, dado que el planeamiento general vigente no establece ninguna prerrogativa al respecto. En este sentido, si la certificación administrativa municipal acredita que la edificación se ajusta a la actual ordenación territorial y urbanística vigente, haya o no cambio de uso, se entiende que la misma no se encuentra en situación legal de ruina urbanística, y por tanto es susceptible de obtener la licencia de ocupación o de utilización. No obstante ello, el Certificado Descriptivo Gráfico incluirá mención explícita al respecto de esta circunstancia.

Artículo 13. Edificaciones aisladas conformes a la ordenación urbanística, construidas sin licencia urbanística, o contraviniendo sus condiciones.

1. Las edificaciones aisladas conformes a la ordenación urbanística, pero construidas sin licencia urbanística, o contraviniendo sus condiciones, serán objeto de un Expediente de Legalización que habilite la obtención de la licencia municipal de obras, sin perjuicio de que el Ayuntamiento o cualesquiera otras administraciones requiera a sus titulares para su legalización.

2. En este sentido, la solicitud de licencia municipal de obras se hará conforme a los requisitos y procedimientos que se establecen respectivamente en el artículo 169 y siguientes de la LOUA, y en el artículo 5 y siguientes del RDUCAA, y se acompañará del Expediente de Legalización, con el contenido descrito en la presente Ordenanza Municipal, y será el titular de las edificaciones quien la presente ante el Ayuntamiento antes de doce meses, contados a partir de la entrada en vigor de la presente Ordenanza Municipal.

3. La solicitud de licencia municipal de obras acompañada del Expediente de Legalización deberá presentarse ante el Ayuntamiento, independientemente del estado de la edificación y de los plazos que en su caso, tienen la Administración municipal y autonómica para adoptar las posibles medidas de protección de la legalidad y de restablecimiento del orden jurídico infringido.

4. Una vez obtenida la licencia municipal de obras, el titular de las edificaciones dispondrá de seis meses adicionales para solicitar ante el Ayuntamiento la licencia de ocupación o de utilización si se mantiene el uso original, o en el supuesto de cambio de uso, si el nuevo uso resulta compatible con la ordenación territorial y urbanística vigente. En ambos casos, la solicitud se realizará igualmente con arreglo a los requisitos y procedimientos que establecen respectivamente el artículo 169 y siguientes de la LOUA, y el artículo 5 y siguientes del RDUCAA.

TÍTULO IV. RÉGIMEN DE LAS DE LAS EDIFICACIONES AISLADAS NO CONFORMES A LA ORDENACIÓN TERRITORIAL Y URBANÍSTICA.

CAPÍTULO I. Edificaciones construidas con licencia urbanística.

Artículo 14. Edificaciones aisladas no conformes a la ordenación territorial y urbanística, construidas con licencia urbanística, en situación legal de fuera de

ordenación.

1. Las edificaciones aisladas construidas con licencia urbanística conforme a la ordenación territorial y urbanística vigente en el momento de la concesión de la licencia, pero disconformes con la ordenación territorial y urbanística vigente en la actualidad, se encuentran en situación legal de fuera de ordenación.

2. En la situación legal de fuera de ordenación, se podrán autorizar las obras y los usos establecidos supletoriamente en la Disposición Adicional Primera de la LOUA para todo el suelo no urbanizable, dado que el planeamiento general vigente no establece prescripciones al respecto.

3. La situación en régimen de fuera de ordenación no compromete la posibilidad de utilización de la edificación si ésta tiene licencia de ocupación o de utilización. En caso de no disponer de dicha licencia, el titular de las edificaciones tiene doce meses de plazo para obtenerla, contados a partir de la entrada en vigor de la presente Ordenanza Municipal.

Para ello, dentro del plazo mencionado, y según los requisitos y procedimientos que se establecen respectivamente en el artículo 169 y siguientes de la LOUA, y en el artículo 5 y siguientes del RDUCAA, el titular de la edificación deberá presentar ante el Ayuntamiento la solicitud de licencia de ocupación o de utilización acompañada del Certificado Descriptivo y Gráfico que establece el artículo 13.1.d del RDUCAA, con el contenido mínimo descrito en la presente Ordenanza Municipal,

Artículo 15. Edificaciones aisladas no conformes a la ordenación territorial y urbanística, construidas con licencia urbanística, en situación legal de fuera de ordenación, ubicadas en suelo no urbanizable con especial protección.

1. Las edificaciones aisladas construidas con licencia urbanística conforme a la ordenación territorial y urbanística vigente en el momento de la concesión de la licencia, pero disconformes con la ordenación territorial y urbanística vigente en la actualidad, por encontrarse sobre suelos no urbanizables de especial protección por legislación específica, o por planificación territorial o urbanística, se encuentran en situación legal de fuera de ordenación.

2. En la situación legal de fuera de ordenación, se podrán autorizar las obras y los usos establecidos supletoriamente en la Disposición Adicional Primera de la LOUA para todo el suelo no urbanizable, dado que el planeamiento general vigente no establece prescripciones al respecto, salvo en los casos del suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica "Ribera del Guadalquivir" y "Terrazas inundables", donde además operarán las prerrogativas que en este sentido establecen respectivamente los artículos 65 y 66 de las Normas Urbanísticas del PGOU adaptado a la LOUA.

3. En la situación legal de fuera de ordenación, a los efectos de lo dispuesto en el artículo 34.b de la LOUA, el planeamiento general vigente deberá considerar totalmente incompatibles con la ordenación las edificaciones ubicadas en suelos con especial protección por legislación específica, con especial atención a las edificaciones que se ubiquen sobre suelos que tienen la condición de bien de dominio público, y a las edificaciones que se ubiquen sobre los suelos correspondientes a la "Ribera del Guadalquivir" y a las "Terrazas Inundables".

En estos dos últimos casos, sólo se permitirán las obras que sean compatibles con la protección y que no agraven la situación de riesgo por inundabilidad, tal como establecen respectivamente, los artículos 65 y 66 de las Normas Urbanísticas del PGOU adaptado a la LOUA.

4. La situación en régimen de fuera de ordenación no compromete la posibilidad de utilización de la edificación si ésta tiene licencia de ocupación o de utilización. En caso de no disponer de dicha licencia, el titular de las edificaciones tiene doce meses de plazo para obtenerla, contados a partir de la entrada en vigor de la presente Ordenanza Municipal.

Para ello, dentro del plazo mencionado, y según los requisitos y procedimientos que se establecen respectivamente en el artículo 169 y siguientes de la LOUA, y en el artículo 5 y siguientes del RDUCAA, el titular de la edificación deberá presentar ante el Ayuntamiento la solicitud de licencia de ocupación o de utilización

acompañada del Certificado Descriptivo y Gráfico que establece el artículo 13.1.d del RDUCAA, con el contenido mínimo descrito en la presente Ordenanza Municipal,

CAPÍTULO II. Edificaciones construidas sin licencia urbanística.

Artículo 16. Edificaciones aisladas no conformes a la ordenación urbanística, construidas sin licencia urbanística, y terminadas con anterioridad a 29 de mayo de 1.975.

1. Los titulares de las edificaciones aisladas no conformes a la ordenación urbanística construidas sin licencia urbanística pero terminadas antes de 29 de mayo de 1.975, que mantienen desde entonces el uso y las características tipológicas iniciales, y que no están en situación legal de ruina urbanística, disponen de seis meses, contados desde la entrada en vigor de la presente Ordenanza Municipal, para obtener del Ayuntamiento una certificación administrativa municipal del reconocimiento de su situación en régimen de fuera de ordenación.

2. Si la edificación sobre la que se requiere este pronunciamiento municipal mantiene todas las condiciones necesarias, pero ha cambiado el uso originario, la certificación administrativa municipal hará mención expresa a la efectiva compatibilidad del nuevo uso a la ordenación territorial y urbanística vigente.

3. En la situación legal de fuera de ordenación, se podrán autorizar las obras y los usos establecidos supletoriamente en la Disposición Adicional Primera de la LOUA para todo el suelo no urbanizable, dado que el planeamiento general vigente no establece prescripciones al respecto, salvo en los casos del suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica "Ribera del Guadalquivir" y "Terrazas inundables", donde además operarán las prerrogativas que en este sentido establecen respectivamente los artículos 65 y 66 de las Normas Urbanísticas del PGOU adaptado a la LOUA.

4. En la situación legal de fuera de ordenación, a los efectos de lo dispuesto en el artículo 34.b de la LOUA, el planeamiento general vigente deberá considerar totalmente incompatibles con la ordenación las edificaciones ubicadas en suelos con especial protección por legislación específica, con especial atención a las que se ubiquen sobre suelos que tienen la condición de bien de dominio público, y a las que se ubiquen sobre los suelos correspondientes a la "Ribera del Guadalquivir" y a las "Terrazas Inundables".

En estos dos últimos casos, sólo se permitirán las obras que sean compatibles con la protección y que no agraven la situación de riesgo por inundabilidad, tal como establecen respectivamente, los artículos 65 y 66 de las Normas Urbanísticas del PGOU adaptado a la LOUA.

5. Una vez obtenida dicha certificación administrativa municipal, el titular de la edificación dispondrá de seis meses para regularizar su situación mediante la obtención de la licencia de ocupación o de utilización, requisito indispensable para la utilización de la edificación.

Para ello, dentro del plazo mencionado, y según los requisitos y procedimientos que se establecen respectivamente en el artículo 169 y siguientes de la LOUA, y en el artículo 5 y siguientes del RDUCAA, el titular de la edificación deberá presentar ante el Ayuntamiento la solicitud de licencia de ocupación o de utilización acompañada del Certificado Descriptivo y Gráfico que establece el artículo 13.1.d del RDUCAA, con el contenido mínimo descrito en la presente Ordenanza Municipal,

6. En caso de que la edificación estuviera sobre suelos que tienen la condición de bien de dominio público, la concesión de la licencia de ocupación o de utilización se ajustará al régimen específico aplicable a dicho dominio público.

7. A los efectos de esta Ordenanza Municipal, se entiende por ruina urbanística la situación que establece el artículo 157 de la LOUA, dado que el planeamiento general vigente no establece ninguna prerrogativa al respecto. En este sentido, si la certificación administrativa municipal acredita que la edificación está en régimen de fuera de ordenación, haya o no cambio de uso, se entiende que la misma no se encuentra en situación legal de ruina urbanística, y por tanto es susceptible de obtener la licencia de ocupación o de utilización. No obstante ello, el Certificado

Descriptivo Gráfico incluirá mención explícita al respecto de esta circunstancia.

Artículo 17. Edificaciones aisladas no conformes a la ordenación urbanística, construidas sin licencia urbanística, asimiladas a edificaciones fuera de ordenación.

1. Se encuentran en situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación las edificaciones aisladas construidas sin licencia urbanística, o bien contraviniendo sus condiciones, respecto de las cuales se haya 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 LOUA, modificado por la Ley 2/2.012.

2. En virtud de dicha modificación, podrían declararse en situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación:

a) Entre las edificaciones aisladas terminadas desde 20 de enero de 2.003 hasta 27 de febrero de 2.012, aquéllas completamente terminadas hace más de cuatro años. Antes de esos cuatro años, aún podrían ser objeto de medidas de protección de la legalidad urbanística y de restablecimiento del orden jurídico infringido.

b) Entre las edificaciones aisladas terminadas a partir de 28 de febrero de 2.012, aquéllas completamente terminadas hace más de seis años. Antes de esos seis años, aún podrían ser objeto de medidas de protección de la legalidad urbanística y de restablecimiento del orden jurídico infringido.

3. Los titulares de estas edificaciones, siempre que se encuentren terminadas, esto es, ultimadas y dispuestas a servir al uso al que se destina, y sin necesidad de ninguna actuación material posterior referida a la propia obra, deberán solicitar ante el Ayuntamiento el reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación, para lo cual deberán aportar la documentación técnica que establece el artículo 53.4 del RDUCAA, con el contenido descrito en la presente Ordenanza Municipal, dentro de los doce meses siguientes a la entrada en vigor de la misma.

4. Pasado dicho plazo, el Ayuntamiento podrá iniciar de oficio el expediente para el reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación, girando al administrado el importe de las tasas previstas para este caso en las Ordenanzas Fiscales.

5. No procederá tal reconocimiento por parte del Ayuntamiento si:

a) Las edificaciones están ubicadas sobre suelos no urbanizables de especial protección por legislación específica, o por planificación territorial o urbanística, y no se hubiere agotado el plazo para adoptar medidas de protección de la legalidad urbanística y de restablecimiento del orden jurídico infringido mencionado.

b) Las edificaciones están integradas en una parcelación urbanística que no constituye asentamiento urbanístico, para la cual no haya transcurrido el plazo para el restablecimiento del orden urbanístico infringido, si no se ha procedido a la reagrupación de parcelas, conforme a lo dispuesto en el artículo 183.3 de la LOUA.

6. Hemos de indicar que en el momento de elaborar la presente Ordenanza Municipal, en el ámbito de la misma no se da el caso que establece el apartado b) del punto anterior, puesto que la única parcelación existente es la conocida como "La Vegueta", al norte del núcleo de Tocina, la cual no constituye asentamiento urbanístico en virtud de lo expuesto en el primer artículo de esta Ordenanza Municipal.

Además de ello, no cabe plantearse medidas de restablecimiento del orden jurídico infringido respecto de ella puesto que "La Vegueta" dispone de licencia urbanística municipal de 4 de mayo de 1.983, y los actos de urbanización y parcelación realizados amparados en la citada licencia se ajustaron a la misma.

No obstante ello, hemos incluido el apartado b) del punto anterior porque podría darse ese caso en caso de aflorar nuevas parcelaciones a partir de la entrada en vigor de la presente Ordenanza Municipal.

Artículo 18. Edificaciones aisladas no conformes a la ordenación urbanística, construidas sin licencia urbanística, asimiladas a edificaciones fuera de ordenación, ubicadas en suelo no urbanizable con especial protección.

1. Se encuentran en situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación

las edificaciones aisladas ubicadas en suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica, o por planificación territorial o urbanística, construidas sin licencia urbanística, o bien contraviniendo sus condiciones, antes del establecimiento de la especial protección, respecto de las cuales se haya 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 LOUA, modificado por la Ley 2/2.012.

2. En virtud de dicha modificación, podrían declararse en situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación:

a) Entre las edificaciones aisladas terminadas entre 20 de enero de 2.003 y 27 de febrero de 2.012, aquéllas completamente terminadas hace más de cuatro años. Antes de esos cuatro años, aún podrían ser objeto de medidas de protección de la legalidad urbanística y de restablecimiento del orden jurídico infringido.

b) Entre las edificaciones aisladas terminadas a partir de 28 de febrero de 2.012, aquéllas completamente terminadas hace más de seis años. Antes de esos seis años, aún podrían ser objeto de medidas de protección de la legalidad urbanística y de restablecimiento del orden jurídico infringido.

3. Respecto del establecimiento de la protección, tenemos tres escenarios temporales, pues como sabemos, ni la DSU de 1.981 ni el PEPMF de Sevilla, de aplicación supletoria para el suelo no urbanizable de Tocina, establecían ámbitos sujetos a especial protección en el término municipal.

Por tanto, tenemos

a) Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal, en vigor desde 26 de abril de 1.989 hasta 10 de junio de 2.005, que establecían tres tipos de protecciones sobre el suelo no urbanizable, de ribera, forestal y de infraestructuras, tal como recoge el plano Clasificación del suelo del término.

b) Plan General de Ordenación Urbanística, en vigor desde 10 de junio de 2.005 hasta 30 de noviembre de 2.009, que establecían cuatro tipos de protecciones sobre el suelo no urbanizable, tal como recoge el plano de Clasificación y determinaciones en el suelo no urbanizable.

c) Plan General de Ordenación Urbanística adaptado a la LOUA, en vigor desde 30 de noviembre de 2.009, que establecían dos tipos de protecciones sobre el suelo no urbanizable, por legislación específica y por planificación territorial y urbanística, tal como recoge el plano O.2 Clasificación, categorías y afecciones en suelo no urbanizable.

4. Los titulares de estas edificaciones, siempre que se encuentren terminadas, esto es, ultimadas y dispuestas a servir al uso al que se destina, y sin necesidad de ninguna actuación material posterior referida a la propia obra, deberán solicitar ante el Ayuntamiento el reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación, para lo cual deberán aportar la documentación técnica que establece el artículo 53.4 del RDUCAA, con el contenido descrito en la presente Ordenanza Municipal, dentro de los doce meses siguientes a la entrada en vigor de la misma.

5. No procederá tal reconocimiento por parte del Ayuntamiento si las edificaciones están integradas en una parcelación urbanística que no constituye asentamiento urbanístico, para la cual no haya transcurrido el plazo para el restablecimiento del orden urbanístico infringido, si no se ha procedido a la reagrupación de parcelas, conforme a lo dispuesto en el artículo 183.3 de la LOUA.

6. Hemos de indicar que en el momento de elaborar la presente Ordenanza Municipal, en el ámbito de la misma no se da el caso que establece el punto anterior, puesto que la única parcelación existente es la conocida como "La Vegueta", al norte del núcleo de Tocina, la cual no constituye asentamiento urbanístico en virtud de lo expuesto en el primer artículo de esta Ordenanza Municipal.

Además de ello, no cabe plantearse medidas de restablecimiento del orden jurídico infringido respecto de ella puesto que "La Vegueta" dispone de licencia urbanística municipal de 4 de mayo de 1.983, y los actos de urbanización y parcelación realizados amparados en la citada licencia se ajustaron a la misma.

No obstante ello, hemos incluido el apartado b) del punto anterior porque

podría darse ese caso en caso de aflorar nuevas parcelaciones a partir de la entrada en vigor de la presente Ordenanza Municipal.

CAPÍTULO III. Edificaciones construidas sin licencia urbanística pendientes de medidas de protección de la legalidad.

Artículo 19. Edificaciones aisladas no conformes a la ordenación urbanística, construidas sin licencia urbanística, pendientes de medidas de protección de la legalidad y de restablecimiento del orden jurídico infringido.

1. Se encuentran sujetas a medidas de protección de la legalidad urbanística y de restablecimiento del orden jurídico infringido, las edificaciones aisladas construidas sin licencia urbanística, o bien contraviniendo sus condiciones, respecto de las cuales aún no se haya agotado el plazo que a estos efectos establece el artículo 185 de la LOUA, modificado por la Ley 2/2012. En virtud de dicha modificación, podrán arbitrarse dichas medidas:

a) Durante los cuatro años siguientes a su completa terminación, para las edificaciones aisladas terminadas entre 20 de enero de 2.003 y 28 de febrero de 2.012.

b) Durante los seis años siguientes a su completa terminación, para las edificaciones aisladas terminadas a partir del 28 de febrero de 2.012.

2. En todo caso, siempre cabrán esas medidas sobre todas aquéllas construcciones que no estén terminadas, esto es, ultimadas y dispuestas a servir al uso al que se destina, y sin necesidad de ninguna actuación material posterior referida a la propia obra, independientemente del estado constructivo en que se encuentren, y del momento en que se iniciaron las obras.

Artículo 20. Edificaciones aisladas pendientes de medidas de protección de la legalidad urbanística y de restablecimiento del orden jurídico infringido, construidas sin licencia urbanística, o bien contraviniendo sus condiciones, ubicadas sobre suelo no urbanizable de especial protección.

1. Se encuentran sujetas a medidas de protección de la legalidad urbanística y de restablecimiento del orden jurídico infringido por plazo indefinido, las edificaciones construidas sin licencia urbanística, o bien contraviniendo sus condiciones, ubicadas sobre suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica, o por planificación territorial o urbanística.

2. En todo caso, siempre cabrán esas medidas sobre todas aquéllas construcciones que no estén terminadas, esto es, ultimadas y dispuestas a servir al uso al que se destina, y sin necesidad de ninguna actuación material posterior referida a la propia obra, independientemente del estado constructivo en que se encuentren, y del momento en que se iniciaron las obras.

TÍTULO V. NORMAS DE HABITABILIDAD, DE LAS DOTACIONES Y DE LOS SERVICIOS DE LAS EDIFICACIONES.

CAPÍTULO I. Objeto, contenido y alcance.

Artículo 21. Objeto, contenido y alcance.

1. El presente Título tiene por objeto principal establecer las condiciones mínimas que en materia de habitabilidad y salubridad deben reunir las edificaciones existentes en suelo no urbanizable, aplicables en los procedimientos de reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación. Asimismo se aplicará de manera supletoria para los casos objeto de Expediente de Legalización.

2. 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. Tal como establece el artículo 20.2.a) de la LOUA, las reglas aquí recogidas tendrán carácter de recomendaciones indicativas y orientativas para la acción municipal, todo ello sin menoscabo del preceptivo cumplimiento de las normas legales y reglamentarias que resultaren de aplicación.

4. La aplicación de estas normas se realizará sin perjuicio de:

a) El cumplimiento de las exigencias básicas establecidas en la normativa de edificación vigente al momento de la fecha de la terminación de la edificación, con independencia de que en la certificación técnica exigida en el procedimiento de reconocimiento se acredite que las posibles incompatibilidades quedan debidamente justificadas con las medidas que se adoptaron cuando se construyó la edificación.

b) La aplicación de aquellas otras normas que guarden relación con las condiciones de seguridad, habitabilidad o salubridad dictadas por otros organismos, entidades o Administraciones Públicas.

5. El reconocimiento de que la edificación reúne las condiciones establecidas en materia de seguridad, habitabilidad y salubridad, determina la aptitud física de la edificación, pero no presupone el cumplimiento de los requisitos y condiciones que fueran exigidos para autorizar las actividades que en la misma se lleven a cabo.

Artículo 22. Marco jurídico de referencia para la verificación de las condiciones básicas.

1. Para la verificación de las condiciones básicas enunciadas en el artículo anterior, se tomarán como referencia los documentos básicos que constituyen el Código Técnico de la Edificación, y que validan la idoneidad de las edificaciones respecto de su seguridad estructural (SE), seguridad ante el incendio (SI), seguridad de utilización (SUA), salubridad (HS), ahorro de energía (HE) y protección frente al ruido (HR).

CAPÍTULO II. Condiciones de ubicación y accesibilidad de las edificaciones.

Artículo 23. Condiciones de ubicación de las edificaciones.

1. La edificación deberá estar ubicada de manera que se respeten las distancias mínimas exigidas respecto de otros usos que resulten incompatibles con la propia edificación, y preferentemente conforme a lo establecido el artículo 66 de las Normas Urbanísticas del PGOU adaptado a la LOUA.

Artículo 24. Condiciones de accesibilidad de las edificaciones.

1. 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.

CAPÍTULO III. Impacto generado por las edificaciones.

Artículo 25. Impacto generado por las edificaciones.

1. Las edificaciones, incluyendo los usos y actividades que en ella se desarrollen, se atenderán, de manera general, a las Normas de Protección Ambiental de las Normas Urbanísticas del PGOU adaptado a la LOUA. De modo particular, no generarán por sí mismas de impactos que pongan en peligro las condiciones de seguridad, de salubridad, ambientales o paisajísticas de su entorno, y en especial, no podrán:

a) Afectar negativamente a las condiciones de estabilidad, erosión o inundabilidad de los predios colindantes, ni provocar peligro de incendio.

b) Provocar la contaminación de la tierra, el agua, el aire o cualesquiera otros impactos negativos en el medio ambiente en general, y en medio biótico en particular.

c) Originar daños físicos a terceros, o de alcance general.

d) Menoscar la calidad paisajística, incrementar la fragilidad del paisaje o dañar su calidad y contemplación.

e) Alterar, dañar o eliminar elementos singulares del patrimonio histórico y bienes de dominio público.

f) En concreto para las construcciones implantadas de carácter residencial, se atenderá a las condiciones dispuestas en el artículo 104 de las Normas Urbanísticas del PGOU adaptado a la LOUA respecto de la producción y gestión de los residuos, y las condiciones de estéticas y de adaptación al ambiente y paisaje en el cual se implantasen, pudiendo el Ayuntamiento, en su caso, obligar a la modificación de su aspecto exterior por resultar éste antiestético.

CAPÍTULO IV. Condiciones de seguridad de las edificaciones.

Artículo 26. Condiciones de seguridad de las edificaciones.

1. Las edificaciones deberán reunir las condiciones de resistencia y estabilidad estructural conforme al uso al que se destina, sin que se pueda encontrar afectada por lesiones que pongan en peligro a sus ocupantes o a terceras personas, o

repercutan sobre los predios colindantes, cuestiones para las cuales se tomará como referencia, preferentemente, el Documento Básico de Seguridad Estructural (DB – SE) y sus modificaciones vigentes, o cualesquiera otras normativas que lo sustituya o complemente.

2. En todo caso, las edificaciones deberán contar con medidas que garanticen la seguridad de las personas, bienes o enseres ante posibles riesgos por avenidas o escorrentías.

3. Las edificaciones deberán cumplir con las exigencias básicas de protección contra incendio, tomando como referencia preferentemente el Documento Básico de Seguridad en caso de incendio (DB – SI) y sus modificaciones vigentes, o cualesquiera otras normativas que lo sustituya o complemente, todo ello 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 en su caso sean precisos.

4. 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, para lo cual se tomará como referencia preferentemente el Documento Básico de Seguridad de Utilización (DB – SUA) y sus modificaciones vigentes, o cualesquiera otras normativas que lo sustituya o complemente.

5. Las instalaciones que disponga la edificación deberá 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.

CAPÍTULO V. Condiciones mínimas de salubridad de las edificaciones.

Artículo 27. Condiciones mínimas de salubridad de las edificaciones.

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. Estará acabada al menos con enfoscado y pintura en los paramentos exteriores.

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. En el supuesto del uso residencial, el abastecimiento debe permitir un consumo seguido de al menos 50 litros de agua y un caudal mínimo de 10 litros por minuto.

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

4. La edificación deberá contar con una red de evacuación de aguas residuales que se encuentre en buen estado de funcionamiento y conecte todos los aparatos

que lo requieran, así como con un sistema de depuración que cuente con las garantías técnicas necesarias para evitar el peligro de contaminación del terreno y de las aguas subterráneas o superficiales. No podrá realizarse mediante pozos ciegos, debiendo los sistemas empleados estar debidamente

homologados y ajustarse a lo establecido en la normativa de aplicación.

5. Deberá justificarse que la edificación dispone de algún sistema para la eliminación de los residuos sólidos, bien mediante su traslado hasta un vertedero o disponer de vertedero autónomo conforme a la normativa aplicable.

6. Para la verificación de los requisitos expuestos en los puntos anteriores, se tomará como referencia preferentemente el Documento Básico de Salubridad (DB – HS) y sus modificaciones vigentes, o cualesquiera otras normativas que lo sustituya o complemente.

7. El suministro público de energía eléctrica puede ser sustituido por generación propia, eólica, solar, generador, etc., siempre que esté autorizado para ello.

CAPÍTULO VI. Condiciones mínimas de habitabilidad y funcionalidad de las edificaciones.

Artículo 28. Condiciones mínimas de habitabilidad y funcionalidad de las edificaciones.

1. Si la edificación se destina al uso residencial deberá cumplir, además de las normas anteriores, las siguientes exigencias:

a) Las viviendas deberán contar con una superficie útil no inferior a 24,00 m², e incluir como mínimo una estancia que realice las funciones de estar y descanso, un equipo de cocina y un cuarto de aseo independiente.

b) Las piezas habitables no pueden estar situadas en planta sótano y deberá 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. El cuarto de aseo no puede servir de paso obligado al resto de las piezas habitables.

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 practicables para ventilación de al menos 1/3 de la

dimensión mínima. Los baños y aseos que no dispongan de huecos de ventilación directa al exterior, deben disponer

de un sistema de ventilación forzada, con renovación continua de aire, o disponer de un sistema de ventilación

mecánica.

e) Los patios deben permitir la inscripción de, al menos, un círculo de 3,00 m. de diámetro cuando sirvan a estancias

vivideras (sala de estar y dormitorios) y de 2,00 m. para el resto de las 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 deberá ser como mínimo de 2,50 m. y de 2,20 m. en vestíbulos,

pasillos y cuartos de aseo.

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, con tomas de tierra.
- Red interior de desagüe de aparatos sanitarios y, en su caso, electrodomésticos, disponiendo todos ellos de dispositivos sifónicos.

i) Las viviendas deberá disponer de un equipo domestico indispensable, constituido por aparatos sanitarios para baño o ducha, lavabo e inodoro, instalación de fregadero y espacios aptos para cocinar y lavar, así como medios de

producción de agua caliente sanitaria según el Documento Básico de Ahorro de Energía (DB – HE) y sus modificaciones vigentes, o cualesquiera otras normativas que lo sustituya o complemente.

TÍTULO VI. PROCEDIMIENTOS PARA LAS ACTUACIONES DE REGULARIZACIÓN DE LAS EDIFICACIONES.

CAPÍTULO I. Concepto y ámbito de las actuaciones de regularización.

Artículo 29. Actuaciones de regularización.

1. En el ámbito de la presente Ordenanza Municipal, son actuaciones de regularización aquéllos procedimientos

administrativos que operan sobre las edificaciones aisladas sobre las cuales no cabe medidas de protección de la

legalidad urbanística y de restablecimiento del orden jurídico infringido, que posibilitan su ocupación o utilización, o bien

establecen su reconocimiento como edificaciones en situación de asimilado al régimen fuera de ordenación.

2. En virtud de la situaciones jurídicas descritas en los Títulos III y IV de esta Ordenanza Municipal, encontramos estos tres tipos

de actuaciones de regularización:

a) Certificado descriptivo y gráfico para obtención de licencia de ocupación o de utilización.

b) Expediente de legalización.

c) Declaración de asimilado al régimen de fuera de ordenación.

Artículo 30. Edificaciones legalizables y edificaciones regularizables.

1. Son legalizables las edificaciones que:

a) Cumpliendo o no con la normativa territorial y urbanística vigente, dispongan o no de licencia municipal de obras, y puedan solicitar la licencia de ocupación o de utilización.

b) Las que aun con disconformidades no sustanciales a que se refiere el artículo 48.4 del RDUCAA, resulten de imposible o muy difícil reposición.

2. No se considerará legalizada una edificación hasta que no dispongan de licencia de ocupación o de utilización.

3. Son edificaciones regularizables aquéllas que obtengan la declaración de asimilado al régimen de fuera de ordenación,

sobre las que no cabe la obtención de licencia de ocupación o de utilización.

CAPÍTULO II. Certificado descriptivo y gráfico.

Artículo 31. Casos en que es necesario el Certificado Descriptivo y Gráfico.

1. En el ámbito de esta Ordenanza Municipal, será requisito imprescindible la presentación del Certificado Descriptivo y

Gráfico para la obtención de la licencia de ocupación o de utilización en los siguientes casos:

a) Edificaciones aisladas conformes a la ordenación territorial y urbanística vigente, que dispusieron de licencia urbanística, pero que no se desarrollaron bajo dirección facultativa.

b) Edificaciones aisladas asimiladas a edificaciones con licencia urbanística, conformes a la ordenación urbanística,

construidas sin licencia urbanística, y terminadas con anterioridad a 29 de

mayo de 1.975, una vez el Ayuntamiento le otorgue la certificación administrativa de adecuación a la actual ordenación territorial y urbanística vigente, haya o no cambio de uso en la edificación actual respecto del uso originario para el que fue prevista.

c) Edificaciones aisladas en situación legal de fuera de ordenación, construidas con licencia urbanística conforme a la ordenación territorial y urbanística vigente en el momento de la concesión de la licencia, pero disconformes con la misma en la actualidad.

d) Edificaciones aisladas en situación legal de fuera de ordenación, construidas con licencia urbanística conforme a la ordenación territorial y urbanística vigente en el momento de la concesión de la licencia, pero disconformes con la misma en la actualidad, que además se encuentran ubicadas sobre suelos no urbanizables de especial protección por legislación específica, o por planificación territorial o urbanística.

e) Edificaciones aisladas asimiladas a edificaciones con licencia urbanística, conformes a la ordenación urbanística, construidas sin licencia urbanística, y terminadas con anterioridad a 29 de mayo de 1.975, una vez el Ayuntamiento le otorgue la certificación administrativa del reconocimiento de su situación en régimen de fuera de ordenación, haya o no cambio de uso en la edificación actual respecto del uso originario para el que fue prevista.

Artículo 32. Documentación técnica del Certificado Descriptivo y Gráfico.

1. Por tratarse de edificaciones existentes, dicho Certificado Descriptivo y Gráfico, deberá ir suscrito por técnico competente, y visado por el Colegio profesional correspondiente tal como establece el artículo 13.1.d del RDUCAA, y contendrá como mínimo, la siguiente documentación:

a) Memoria, que incluya:

- Memoria descriptiva, donde al menos se haga constar claramente, el emplazamiento, los datos personales del propietario, el título de propiedad, y los datos registrales y catastrales de la edificación. Asimismo será necesaria una descripción de las edificaciones, con especificación de los usos a que es destinada, incluyendo un cuadro de superficies construidas según usos.

- Memoria urbanística, incluyendo una Declaración de Circunstancias Urbanísticas, donde en su caso, se hagan constar las discrepancias con las Normas Urbanísticas del PGOU adaptado a la LOUA o las innovaciones que del mismo estén vigentes en el momento de la elaboración del Certificado Descriptivo y Gráfico.

Asimismo se incorporarán datos de antigüedad de la construcción, siendo recomendable que estén suscritos por el propietario.

- Memoria estructural, que describa la estructura ejecutada y su cimentación.

- Memoria constructiva, donde se describan las características constructivas con análisis de los materiales empleados.

- Memoria de instalaciones, que describa las instalaciones con que cuenta la edificación.

- Valoración de la edificación, reseñando el coste total y el precio por m² construido, bien a partir de análisis del

técnico que suscribe, o en caso contrario, partiendo de las tablas y baremos según usos y tipologías que aplique el

Ayuntamiento, o bien de las que consten en el Colegio Oficial que vise el Certificado.

b) Planos, como mínimo:

- Plano de emplazamiento y situación de la parcela, a la escala de la cartografía existente, a escala 1:10.000 o 1:5.000.

- Plano de parcela acotada, incluyendo el emplazamiento en ella de la edificación, a escala 1:1.000 o 1:500.

- Plantas, alzados y sección o secciones longitudinales y/o transversales, acotadas, a escala 1:100 en usos distintos al residencial, y a escala 1:50 en usos residenciales.

- Planos de instalaciones, a escala 1:100 en usos distintos al residencial, y a escala 1:50 en usos residenciales, donde se representen esquemáticamente los circuitos y elementos de las realizadas.

c) Fotografías de la edificación terminada:

- Firmadas por el técnico que suscribe, siendo recomendable que también estén firmadas por la propiedad de la edificación.

d) Informe valorativo sobre la aptitud de la edificación para el uso a que se destina, analizando:

- Del sistema estructural, al menos el estado general, sus afecciones y/o patologías, y las posibles consecuencias.

- De los elementos constructivos, el estado general, sus daños y patologías, y su incidencia en la propia edificación y en su exterior.

- De las instalaciones, al menos el estado general, reseñando sus carencias, con referencia a las condiciones de seguridad para personas y los posibles impactos ambientales. También se procurará justificar su correcto funcionamiento conforme a su normativa reguladora.

Asimismo se deberá aportar los certificados emitidos por las compañías suministradoras de que las redes son accesibles desde la edificación sin precisar nuevas obras, y de ser viable dicha acometida.

- Referencia al cumplimiento de las prescripciones recogidas en el Título V de esta Ordenanza Municipal.

e) Certificado acreditativo, en función de lo incluido en anteriores apartados, de los siguientes aspectos literalmente requeridos por el artículo 13.1.d del RDUCAA:

- Aptitud de la edificación para el uso previsto.

- Fecha determinada de terminación de la obra.

f) Certificado de no encontrarse en situación legal de ruina urbanística, en virtud a lo analizado en los epígrafes anteriores, según la definición que de la misma hace el artículo 157 de la LOUA.

Ordenanza declarativa de la inexistencia de asentamientos urbanísticos en suelo no urbanizable. I Memoria.

y reguladora de las edificaciones en el suelo no urbanizable.

Término municipal de Tocina – Los Rosales. Sevilla. 3. Ordenanzas.

Espacio compartido, arquitectura. SP – 0156. info@espaciocompartido.es

Junio 2015. Rev 01. Pág. 30.

g) Anexos, donde se incluirá, al menos, la certificación municipal acreditativa de su adecuación a la ordenación territorial

y urbanística vigente, o de situación en régimen de fuera de ordenación, según el caso.

CAPÍTULO III. Expediente de Legalización.

Artículo 33. Casos en que es necesario Expediente de Legalización.

1. El expediente de legalización sólo es necesario en un caso, que son las edificaciones aisladas conformes a la ordenación urbanística, construidas sin licencia urbanística, o contraviniendo sus condiciones. En este sentido, serán objeto de

Expediente de Legalización:

a) Aquéllas edificaciones susceptibles de ajustarse totalmente a la ordenación territorial y urbanística vigente, bien en su estado actual, o bien tras la realización de las obras que lo consigan a través del expediente de legalización y el proyecto de adaptación o de terminación de obras, cuando corresponda.

b) Aquéllas edificaciones sobre las que sólo existan disconformidades no sustanciales de imposible o muy difícil reposición en aplicación del principio de proporcionalidad que establece el artículo 48.4 del RDUCAA.

Artículo 34. Documentación técnica del Expediente de Legalización.

1. Por tratarse de edificaciones existentes, dicho Expediente de Legalización, deberá ir suscrito por técnico competente, y visado por el Colegio profesional correspondiente tal como establece el artículo 13.1.d del RDUCAA, y contendrá como mínimo, la siguiente documentación

a) Memoria, que incluya:

- Memoria descriptiva, donde al menos se haga constar claramente, el emplazamiento, los datos personales del propietario, el título de propiedad, y los datos registrales y catastrales de la edificación. Asimismo será necesaria una descripción de las edificaciones, con especificación de los usos a que es destinada, incluyendo un cuadro de superficies construidas según usos.

- Memoria urbanística, incluyendo una Declaración de Circunstancias Urbanísticas, donde en su caso, se hagan constar las discrepancias con las Normas Urbanísticas del PGOU adaptado a la LOUA o las innovaciones que del mismo estén vigentes en el momento de la elaboración de este Expediente de Legalización. También será necesario acreditar el cumplimiento de las condiciones establecidas en el Título V de esta Ordenanza Municipal, y habrá que incorporar datos de antigüedad de la construcción, suscritos por el propietario.

- Memoria estructural, que estudie o perite la estructura ejecutada y su cimentación, comprobando mediante los cálculos necesarios las condiciones de seguridad estructural según la normativa vigente.

Si no fuese posible realizar esta comprobación por desconocerse las características detalladas de algunos elementos, se sustituirá por los ensayos y pruebas de carga necesarios en orden a garantizar la seguridad de la edificación incluyéndose informe completo con relación de los resultados obtenidos. Estos ensayos y pruebas deberán ser realizados por entidad especialista, y abonados por el titular de la edificación.

- Memoria constructiva, donde se describan las características constructivas con análisis de los materiales empleados, y el estado de conservación de los mismos.

- Memoria de instalaciones, que describa las instalaciones con que cuenta la edificación, y su capacidad operativa,

mencionando en su caso las instalaciones necesarias para el cumplimiento del Título V de esta Ordenanza

Municipal de las que adolezca la edificación.

- Valoración de la edificación, reseñando el coste total y el precio por m² construido.

b) Planos, como mínimo:

- Plano de emplazamiento y situación de la parcela, a la escala de la cartografía existente, a escala 1:10.000 o 1:5.000.

- Plano de parcela acotada, incluyendo el emplazamiento en ella de la edificación, a escala mínima 1:200.

- Plantas, alzados y sección o secciones longitudinales y/o transversales, acotadas, a escala 1:100 en usos distintos al residencial, y a escala 1:50 en usos residenciales.

- Planos de estructura y detalles completos de la misma, a escala mínima 1:100 y 1:20, respectivamente. Si sólo se conocieran datos de la estructura de manera incompleta, se sustituirán los detalles por el resultado de los ensayos y pruebas realizadas por la empresa especializada.

- Planos de cimentación y saneamiento, a escala mínima 1:100, con representación de todos sus elementos.

- Planos de instalaciones, a escala 1:100, donde se representen esquemáticamente los circuitos y elementos de las realizadas.

c) Fotografías de la edificación terminada:

- Firmadas por el técnico que suscribe, siendo recomendable que también estén firmadas por la propiedad de la edificación.

d) Certificado acreditativo, en función de lo incluido en anteriores apartados, en el que se acreditarán las condiciones presentadas por la edificación, con mención expresa de su adecuación a la legislación vigente, y con la inclusión de si la obra está terminada o no.

CAPÍTULO IV. Obtención de la licencia para la legalización de obras.

Artículo 35. Instrucción del procedimiento para la legalización de las obras.

1. La solicitud de licencia legalización de obras se realizará en modelo normalizado del Ayuntamiento, y se ha de acompañar de:

- La documentación completa que constituye el Expediente de Legalización, conforme a lo dispuesto en el artículo anterior.

- La documentación que acredite el abono de las tasas correspondientes al examen de dicha documentación por parte de los servicios municipales, según las Ordenanzas Fiscales.

2. Entregada la documentación completa y abonadas las tasas exigibles, el procedimiento de otorgamiento de licencia de legalización de obras, constará de las siguientes fases:

a) El Ayuntamiento solicitará los informes que resulten procedentes a los organismos y entidades administrativas gestoras de los intereses públicos afectados.

b) Elaboración de informe por los servicios técnicos municipales, que versará, entre otros sobre:

- Las afecciones respecto de los intereses públicos afectados, para lo cual solicitará los pronunciamientos que resulten necesarios de los organismos y entidades administrativas gestoras de los intereses públicos afectados.

- La adecuación de la edificación a las determinaciones urbanísticas vigentes.
- El cumplimiento de las prescripciones indicadas en el Título V de la presente Ordenanza Municipal.

- La acreditación de la fecha de terminación de la construcción.
- La necesidad y viabilidad de las obras que en su caso tuvieran que realizarse para la legalización de la edificación,

así como las condiciones y el plazo para su ejecución.

- Si la edificación se encuentra en suelo con algún régimen de especial protección, que la edificación fue construida antes del establecimiento del régimen de protección especial.

c) Se emitirá informe de los servicios jurídicos municipales, que entre otras cuestiones:

- Comprobará que la edificación no se encuentra inmersa en procedimiento de protección de legalidad.

- Identificará el régimen jurídico aplicable a la edificación.

- Indicará el plazo y procedimiento para obtener la licencia de primera ocupación y de utilización.

Artículo 36. Resolución del procedimiento de legalización de las obras.

1. La resolución del procedimiento para la legalización de las obras se realizará por el órgano municipal que ostente la competencia.

2. El plazo para resolver será de seis meses desde la entrada de la solicitud de la licencia de legalización de obras, y podrá

resolverse por resolución expresa del citado órgano, de tres formas distintas:

a) De manera favorable.

En este caso, se otorgará la licencia de legalización de obras, advirtiéndolo al interesado de su obligación de solicitar

licencia de ocupación o de utilización dentro de los seis meses siguientes a la notificación del citado pronunciamiento,

previa constitución de la garantía y/o prestación compensatoria que corresponda, según el caso.

b) De manera favorable, condicionada a la ejecución de algunas obras que permitan su perfecto ajuste a la ordenación territorial y urbanística vigentes.

En este caso, en la resolución se advertirá al interesado de adaptar el Expediente de Legalización para la inclusión de

las citadas obras como Expediente de Legalización y Proyecto de Adaptación o de Terminación de Obras, volviéndolo

a someter al mismo procedimiento descrito en el artículo anterior, hasta obtener la resolución favorable sin condiciones

que describe el epígrafe a) de este artículo.

c) De manera desfavorable, siempre motivada y justificadamente.

En este caso, la resolución debe indicar si fuera posible alguna otra declaración jurídica de reconocimiento de su

situación que habilite la obtención de licencia de ocupación o de primera utilización.

Si no fuera posible esta otra declaración jurídica, se advertirá al interesado expresamente que la edificación no puede

ser utilizada, y no es susceptible de obtener la licencia de obras que solicita mediante el Expediente de Legalización, ni

por tanto, la licencia de ocupación o utilización.

3. También podrá entenderse resuelto de manera favorable, por silencio administrativo, si transcurridos seis meses desde la

entrada de la solicitud el administrado no obtiene ningún pronunciamiento. No

obstante ello, en ningún caso podrán

entenderse adquiridas por silencio administrativo facultades o derechos que

contravengan la actual ordenación territorial y urbanística.

En este caso, el interesado deberá entender concedida la licencia de obras, dar por legalizado todo el contenido del

Expediente de Legalización, e igualmente solicitar dentro de los seis meses siguientes a la entrada de la solicitud, la licencia

de ocupación o de utilización, previa constitución de la garantía y/o prestación compensatoria que corresponda, según el caso.

CAPÍTULO V. Obtención de la licencia de ocupación o de utilización.

Artículo 37. Instrucción del procedimiento para la obtención de la licencia de ocupación o de utilización.

1. La solicitud de licencia de ocupación o de utilización se realizará en modelo normalizado del Ayuntamiento, y se ha de acompañar de:

a) La documentación técnica completa, visada por el Colegio oficial correspondiente, que constituye bien el Certificado

Final de Obras, o bien el Certificado Descriptivo y Gráfico o bien el Expediente de Legalización o la licencia municipal

de obras obtenida en virtud del mismo, conforme a lo dispuesto en los artículos anteriores.

b) La documentación que acredite el abono de las tasas correspondientes al examen de dicha documentación por

parte de los servicios municipales, según las Ordenanzas Fiscales.

c) En los casos b) y e) del primer epígrafe del artículo 31 de esta Ordenanza Municipal, será preceptivo añadir en la

solicitud, a los requisitos anteriores, bien la certificación administrativa municipal de adecuación a la actual ordenación

territorial y urbanística vigente, o bien la certificación administrativa del reconocimiento de su situación en régimen de

fuera de ordenación, según el caso en que nos encontremos.

2. Entregada la documentación completa y abonadas las tasas exigibles, el procedimiento de otorgamiento de licencia de

ocupación o de utilización, que será el mismo para todos los casos, constará de las siguientes fases:

a) Elaboración de informe por los servicios técnicos municipales, que versará, entre otros sobre:

- Las afecciones respecto de los intereses públicos afectados, para lo cual solicitará los pronunciamientos que

resulten necesarios de los organismos y entidades administrativas gestoras de los intereses públicos afectados.

- La adecuación de la edificación a las determinaciones urbanísticas vigentes, o en su caso, de su situación en

régimen de fuera de ordenación, y comprobación respecto de no encontrarse en situación legal de ruina

urbanística.

- El cumplimiento de las prescripciones indicadas en el Título V de la presente Ordenanza Municipal.

- La acreditación de la fecha de terminación de la construcción.

- Si la edificación se encuentra en suelo con algún régimen de especial protección, que la edificación fue construida

antes del establecimiento del régimen de protección especial.

b) Visita de los servicios técnicos municipales a la edificación objeto de la solicitud para, entre otras cuestiones:

- Comprobar su adecuación a las prescripciones establecidas en el Título V de esta Ordenanza Municipal.

- Comprobar la acreditación de la fecha de la terminación de la construcción.
- Realizar la propuesta de liquidación de tasa por la licencia de primera ocupación o de utilización, en virtud de las Ordenanzas Fiscales

c) Elaboración de informe por los servicios jurídicos municipales, que entre otras cuestiones:

- Comprobará que la edificación no se encuentra inmersa en procedimiento de protección de legalidad, salvo en el caso de Expediente de Legalización.
- Identificará el régimen jurídico aplicable a la edificación.
- Indicará el importe o los importes a consignar en concepto de garantía y/o prestación compensatoria, respectivamente.

Artículo 38. Resolución del procedimiento de obtención de licencia de ocupación o de utilización.

1. La resolución del procedimiento para la obtención de licencia de ocupación o de utilización se realizará por el órgano municipal que ostente la competencia.

2. El plazo para resolver será de seis meses desde la entrada de la solicitud de la licencia, y podrá resolverse mediante notificación expresa del citado órgano al interesado, de tres formas distintas:

a) De manera favorable.

En este caso, se otorgará la licencia de ocupación o de utilización condicionada a la constitución de la garantía y/o prestación compensatoria que corresponda, según el caso.

b) De manera desfavorable, condicionada a la subsanación de las deficiencias encontradas en la documentación presentada o en la edificación analizada, dentro de los plazos y con arreglo al contenido y procedimientos indicados en la citada resolución, según el caso.

En este caso, en la resolución se advertirá al interesado de adaptar el contenido documental o las incidencias encontradas en la edificación analizada, volviéndolo a someter al mismo procedimiento descrito en el artículo anterior,

hasta obtener la resolución favorable sin condiciones que describe el epígrafe a) de este artículo.

c) De manera desfavorable, por resolución expresa, siempre motivada y justificadamente.

En este caso, la resolución debe indicar si fuera posible alguna otra declaración jurídica de reconocimiento de su situación que habilite la obtención de licencia de ocupación o de primera utilización.

Si no fuera posible esta otra declaración jurídica, se advertirá al interesado expresamente que la edificación no puede ser utilizada, y no es susceptible de obtener la licencia de ocupación o de utilización que solicita mediante este procedimiento.

3. Constituida la garantía y/o prestación compensatoria que procedan, se considera obtenida la licencia de ocupación o de utilización y finalizado este procedimiento.

4. También podrá entenderse resuelto de manera favorable por silencio administrativo, si transcurridos seis meses desde la entrada de la solicitud el administrado no obtiene ningún pronunciamiento. No obstante ello, en ningún caso podrán entenderse adquiridas por silencio administrativo facultades o derechos que contravengan la actual ordenación territorial y urbanística.

CAPÍTULO VI. Declaración de la situación en régimen de asimilado a fuera de ordenación.

Artículo 39. Casos en que procede la declaración de asimilado a fuera de ordenación.

1. En el ámbito de esta Ordenanza Municipal, la declaración de edificación asimilada a fuera de ordenación cabe en los siguientes casos:

a) Edificaciones aisladas no conformes a la ordenación urbanística, construidas sin licencia urbanística, o bien contraviniendo sus condiciones, respecto de las cuales se haya 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 LOUA, modificado por la Ley 2/2.012.

b) Edificaciones aisladas no conformes a la ordenación urbanística, construidas sin licencia urbanística, o bien contraviniendo sus condiciones, ubicadas en suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica, o por planificación territorial o urbanística, respecto de las cuales se haya 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 LOUA, modificado por la Ley 2/2.012.

2. Para las dos situaciones anteriores, en virtud de dicha modificación, podrían declararse en situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación:

a) Entre las edificaciones aisladas terminadas entre 20 de enero de 2.003 y 27 de febrero de 2.012, aquéllas completamente terminadas hace más de cuatro años. Antes de esos cuatro años, aún podrían ser objeto de medidas de protección de la legalidad urbanística y de restablecimiento del orden jurídico infringido.

b) Entre las edificaciones aisladas terminadas a partir de 28 de febrero de 2.012, aquéllas completamente terminadas hace más de seis años. Antes de esos seis años, aún podrían ser objeto de medidas de protección de la legalidad urbanística y de restablecimiento del orden jurídico infringido.

3. Así mismo, y no necesariamente dentro del ámbito de esta Ordenanza Municipal, conforme a lo dispuesto en el artículo

53.4 del RDUCAA, también procede la declaración de asimilado a fuera de ordenación para aquéllas edificaciones que contravengan la legalidad urbanística, en los casos que se acredite la imposibilidad legal o material de ejecutar la resolución de reposición física alterada, conforme a lo establecido en el RDUCAA, una vez satisfecha la indemnización por equivalencia que trataremos en el siguiente capítulo.

Artículo 40. Documentación técnica necesaria para solicitar la declaración de asimilado a fuera de ordenación.

1. Por tratarse de edificaciones existentes, dicha solicitud para la declaración de asimilado a fuera de ordenación, deberá ir suscrito por técnico competente, y visado por el Colegio profesional correspondiente tal como establece el artículo 53.4 del RDUCAA, y contendrá como mínimo, la siguiente documentación:

a) Memoria, que incluya:

- Memoria descriptiva, donde al menos se haga constar claramente, el emplazamiento, los datos personales del

propietario, el título de propiedad, y los datos registrales y catastrales de la edificación. Asimismo será necesaria una descripción de las edificaciones, con especificación de los usos a que es destinada, incluyendo un cuadro de superficies construidas según usos.

- Memoria urbanística, incluyendo una Declaración de Circunstancias Urbanísticas, donde en su caso, se hagan constar las discrepancias con las Normas Urbanísticas del PGOU adaptado a la LOUA o las innovaciones que del mismo estén vigentes en el momento de la elaboración de esta solicitud.

También será necesario aportar datos que

acrediten la antigüedad de la construcción, suscritos por el propietario.

- Memoria estructural, que describa la estructura ejecutada y su cimentación.

- Memoria constructiva, donde se describan las características constructivas con análisis de los materiales empleados.

- Memoria de instalaciones, que describa las instalaciones con que cuenta la edificación, y su capacidad operativa,

mencionando en su caso las instalaciones necesarias para el cumplimiento del Título V de esta Ordenanza

Municipal de las que adolezca la edificación.

- Valoración de la edificación, reseñando el coste total y el precio por m² construido, bien a partir de análisis del

técnico que suscribe, o en caso contrario, partiendo de las tablas y baremos según usos y tipologías que aplique el

Ayuntamiento, o bien de las que consten en el Colegio Oficial que vise el Certificado.

b) Planos, como mínimo:

- Plano de emplazamiento y situación de la parcela, a la escala de la cartografía existente, a escala 1:10.000 o 1:

5.000.

- Plano de parcela acotada, incluyendo el emplazamiento en ella de la edificación, a escala 1:1.000 o 1:500.

- Plantas, alzados y sección o secciones longitudinales y/o transversales, acotadas, a escala 1:100 en usos distintos al

residencial, y a escala 1:50 en usos residenciales.

- Planos de instalaciones, a escala 1:100 en usos distintos al residencial, y a escala 1:50 en usos residenciales, donde

se representen esquemáticamente los circuitos y elementos de las realizadas.

c) Fotografías de la edificación terminada:

- Firmadas por el técnico que suscribe, siendo recomendable que también estén firmadas por la propiedad de la

edificación.

d) Informe valorativo sobre la aptitud de la edificación para el uso a que se destina, analizando:

- Del sistema estructural, al menos el estado general, sus afecciones y/o patologías, y las posibles consecuencias.

- De los elementos constructivos, el estado general, sus daños y patologías, y su incidencia en la propia edificación y

en su exterior.

- De las instalaciones, al menos el estado general, reseñando sus carencias, con referencia a las condiciones de

seguridad para personas y los posibles impactos ambientales.

- Referencia al cumplimiento de las prescripciones recogidas en el Título V de esta Ordenanza Municipal.

- Descripción, en su caso y con la finalidad de reducir el impacto negativo de lo

construido, de las obras necesarias

para garantizar la seguridad, salubridad y ornato y evitar el impacto sobre el paisaje, de acuerdo con lo regulado

en el artículo 53.6 del RDUCAA, y, 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. En este sentido cabe resaltar que:

- Si no se dispone de acceso a las redes, o dicho acceso se ha realizado sin licencia urbanística, deberá

resolverse mediante instalaciones de carácter autónomo, ambientalmente sostenibles y sujetas en todo caso a

la normativa sectorial aplicable.

- Excepcionalmente, podrá autorizarse la acometida a servicios básicos de abastecimiento de agua,

saneamiento y energía eléctrica por la compañía suministradora, siempre que estén accesibles, y las compañías

suministradoras acrediten la viabilidad de las acometidas.

- Justificación de que dichas acometidas no inducen la formación de nuevas edificaciones.

- En cualquier caso, estas obras contarán con compromiso de su ejecución suscrito por el propietario, en caso de

que las requiera el Ayuntamiento. Si éste lo requiere, las obras tendentes a la adaptación del edificio al a

legislación vigente se formalizará en un Proyecto de Ejecución que legitime esas obras, y que será objeto de

licencia urbanística de obras.

e) Certificado acreditativo, en función de lo incluido en anteriores apartados, de que la edificación reúne las condiciones

de seguridad, habitabilidad y salubridad requeridas en el Título V de esta Ordenanza Municipal.

Con fundamento en el informe anterior se expedirá, en su caso, un certificado acreditativo de que las condiciones

presentadas por el edificio son suficientes de acuerdo con la normativa de aplicación, haciendo referencia, a las obras

descritas en el informe que se estime que no impiden, aun cuando condicionen, la declaración de asimilado a fuera

de ordenación.

Artículo 41. Inicio del procedimiento de declaración de asimilado al régimen de fuera de ordenación.

1. La solicitud para la declaración de asimilado al régimen de fuera de ordenación, se podrá realizar a instancia de parte,

dentro de los doce meses siguientes a la entrada en vigor de la presente Ordenanza Municipal, o bien de oficio, por parte

de los servicios técnicos municipales. En ambos casos, el contenido será el descrito en el artículo anterior.

2. A instancia de parte, la solicitud se realizará en modelo normalizado del Ayuntamiento, y se ha de acompañar de:

- La documentación técnica completa, visada por el Colegio oficial correspondiente, conforme a lo dispuesto en el

artículo anterior.

- La documentación que acredite el abono de las tasas correspondientes al examen de dicha documentación por

parte de los servicios municipales, según las Ordenanzas Fiscales.

3. Si se iniciara de oficio por el Ayuntamiento:

- Se levantará acta de inspección, en la que figure, como mínimo, la

descripción de la obra, su situación, las

características de la construcción y la fecha aproximada de terminación.

- Se dará audiencia previa a los propietarios por plazo de quince días para que procedan a iniciar la solicitud para la declaración de asimilado a fuera de ordenación.

- Transcurrido el plazo a que se refiere el párrafo anterior, sin que se iniciara el expediente a instancias del particular, el

Ayuntamiento iniciará expediente de ejecución subsidiaria para tal declaración, en el que se fijarán las cuantías que

deberá abonar por los gastos que ocasione al Ayuntamiento, con independencia del abono de la sanción por

incumplimiento, según establezcan las Ordenanzas Fiscales.

Artículo 42. Instrucción del procedimiento de declaración de asimilado al régimen de fuera de ordenación.

1. Una vez completa la documentación y abonadas las cantidades exigibles, se iniciara el procedimiento siguiente:

a) Elaboración de informe por los servicios técnicos municipales, que versará, entre otros sobre:

- Las afecciones respecto de los intereses públicos afectados, para lo cual solicitará los pronunciamientos que

resulten necesarios de los organismos y entidades administrativas gestoras de los intereses públicos afectados.

- La adecuación de la edificación a las determinaciones urbanísticas vigentes.

- El cumplimiento de las prescripciones indicadas en el Título V de la presente Ordenanza Municipal.

- La acreditación de la fecha de terminación de la construcción.

- La necesidad y viabilidad de las obras que en su caso tuvieran que realizarse para la acometida a los servicios

básicos de básicos, verificando los dictámenes de las compañías suministradoras que acrediten la viabilidad de la

acometida.

- Comprobar que la ejecución de las citadas acometidas no inducen la formación de nuevas edificaciones.

- Instar a la solicitud de licencia de obras, presentando el correspondiente Proyecto de Ejecución, para legitimar

aquellas actuaciones tendentes a la adaptación del edificio a la legislación vigente, estableciendo además las

condiciones y el plazo para su ejecución.

- Si la edificación se encuentra en suelo con algún régimen de especial protección, que la edificación fue construida

antes del establecimiento del régimen de protección especial.

b) Asimismo los servicios técnicos municipales realizarán una inspección técnica de la edificación, al objeto de comprobar

fehacientemente que la documentación técnica aportada es fiel reflejo de la realidad, y que las obras existentes son

conformes a la misma, y aptos para ser declarados en asimilado al régimen de fuera de ordenación. Esta visita será

obligatoria y conllevará la liquidación de las tasas previstas en las Ordenanzas Fiscales.

c) Se emitirá informe de los servicios jurídicos municipales, que entre otras cuestiones:

- Comprobará que la edificación no se encuentra inmersa en procedimiento de protección de legalidad, salvo que

en caso de haberlo, haya caído resolución firme sobre el mismo, y se encuentre inmersa en el procedimiento

establecido en el artículo 51 del RDUCAA.

- Comprobará que no es legalmente posible medida alguna de restablecimiento

del orden jurídico perturbado y la

reposición de la realidad física alterada, en virtud principalmente, de la fecha de terminación de la edificación.

- Identificará el régimen jurídico aplicable a la edificación.

Artículo 43. Resolución del procedimiento de declaración de asimilado al régimen de fuera de ordenación.

1. El órgano municipal que ostente la competencia resolverá el procedimiento para el reconocimiento de la situación de

asimilado al régimen de fuera de ordenación, que deberá contener al menos los siguientes extremos:

a) Identificación de la edificación.

b) Reconocimiento de la aptitud de la edificación para el uso que se destina.

c) Reconocimiento si es legalmente posible la declaración de asimilada al régimen de fuera de ordenación.

2. El plazo para resolver será de seis meses, contados a partir de la entrada de la solicitud en los casos iniciados a instancia de

parte, y a partir del plazo de audiencia que se otorga a los titulares en los casos iniciados de oficio.

3. En los casos iniciados a instancia de parte, el órgano con competencia podrá resolver, una vez considerados los informes

técnico y jurídico y a la vista de la inspección técnica realizada:

a) De manera favorable, por resolución expresa.

Si se dedujera cierta la situación en asimilación al régimen de fuera de ordenación, y no se tuviera que realizar obras

imprescindibles y necesarias para garantizar las condiciones establecidas en el Título V de esta Ordenanza Municipal, ni acometidas para los servicios básicos.

b) De manera favorable, condicionada a la ejecución de algunas obras.

Si se dedujera cierta la situación en asimilación al régimen de fuera de ordenación, pero se tuviera que realizar obras

imprescindibles y necesarias para garantizar las condiciones establecidas en el Título V de esta Ordenanza Municipal, o

acometidas para los servicios básicos, el contenido de la resolución indicado anteriormente se ampliará con las

siguientes prerrogativas:

- En virtud de las Ordenanzas Municipales vigentes, caracterización de dichas obras necesarias como obras menores

o como obras mayores.

- Otorgamiento de un plazo máximo de tres meses, contados a partir de la notificación de la resolución, para

presentar en el Ayuntamiento la solicitud de la correspondiente licencia de obras, acompañada de la

documentación técnica, visada por el Colegio oficial correspondiente, que sea preciso para legitimar las citadas

obras. En caso de obras de infraestructura, además de los proyectos técnicos necesarios, será necesario acreditar

los informes favorables de las compañías suministradoras, siendo recomendable incorporar además los acuerdos o

convenios de suministro con las mismas que se hayan celebrado.

- Señalamiento de las prerrogativas respecto de la necesidad de que dichas obras cuenten con dirección de obras,

dirección de ejecución y actuación en materia de seguridad y salud.

- Otorgamiento de un plazo aproximado para la ejecución y finalización de las obras, en virtud de su objeto y

alcance. La finalización de las obras se acreditará mediante la presentación en el Ayuntamiento del certificado

final de obras, visado por el Colegio oficial correspondiente, o bien mediante certificado descriptivo de la

ejecución de las mismas, en caso de no ser necesaria dirección de obras.

Recibido el certificado final de obras, los servicios técnicos municipales realizarán una segunda inspección técnica de

la edificación, al objeto de comprobar fehacientemente que las obras realizadas son conformes a la licencia

concedida, y que la edificación, llegados a este punto, es apta para ser declarados en asimilado al régimen de fuera

de ordenación. Esta visita será obligatoria y conllevará la liquidación de las tasas previstas en las Ordenanzas Fiscales.

c) De manera desfavorable, por resolución expresa.

Si no fuera posible acceder a dicho estatus, la resolución debe indicar, siempre motivada y justificadamente, las causas

por los cuales ello no es posible, y si fuera posible alguna otra declaración jurídica de reconocimiento de su situación. Si

no fuera posible esta otra declaración jurídica, se advertirá al interesado expresamente que la edificación no puede

ser utilizada, y no es susceptible de obtener la declaración que solicita.

4. En los casos iniciados de oficio, el órgano con competencias podrá resolver en el mismo sentido que en los casos iniciados

a instancia de parte.

No obstante, en el caso b) del artículo anterior, se volverá a requerir al titular para que dentro del plazo de tres meses

desde el citado requerimiento, solicite licencia municipal, presente la documentación técnica que las ampare, ejecute y

acredite la finalización de las obras que sean necesarias. Si el titular no atiende este requerimiento, el Ayuntamiento

realizará de oficio las citadas obras, con cargo al administrado, independientemente de las sanciones administrativas

podieran practicarse.

5. En los casos iniciados a instancia de parte, también podrá entenderse resuelto de manera desfavorable, por silencio

administrativo, si transcurridos seis meses desde la entrada de la solicitud, el administrado no obtiene ningún

pronunciamiento, conforme a lo establecido en el artículo 23 del Real Decreto Ley 8/2.011, de 1 de julio o, en los

procedimientos iniciados de oficio, si se ha producido la caducidad del expediente.

Artículo 44. Consecuencias de la declaración de asimilado al régimen de fuera de ordenación.

1. Una vez otorgada la resolución de reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación:

a) Sólo podrán autorizarse las obras de reparación y conservación que exija el estricto mantenimiento de las condiciones de seguridad, habitabilidad y salubridad del inmueble.

b) No procederá la concesión de licencia de ocupación o de utilización, sin perjuicio de cualesquiera otras condiciones

que el Ayuntamiento establezca en la resolución de reconocimiento.

2. La situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación será la exigible por las compañías suministradoras para la

contratación de los servicios, a los efectos de lo dispuesto en el artículo 175 de la LOUA, modificado por la Ley 2/2.012, de

30 de enero.

3. La situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación no será obstáculo para la reclamación de aquellas

responsabilidades en que pudiera haber incurrido su titular o de la instrucción de cualesquiera otros procedimientos a que hubiera dado lugar.

CAPÍTULO VII. Cumplimiento por equivalencia.

Artículo 45. Cumplimiento por equivalencia.

1. Procederá la declaración de cumplimiento por equivalencia a las edificaciones que, teniendo acordada la reposición de la realidad física alterada, concurren causas de imposibilidad material o legal de ejecutar la citada resolución.

Artículo 46. Inicio del procedimiento de cumplimiento por equivalencia.

1. Se presentara solicitud normalizada en la que se especifique descripción detallada de las causas por las que proceda la declaración de cumplimiento por equivalencia.

2. Se abonaran las tasas previstas en las Ordenanzas Fiscales.

Artículo 47. Instrucción del procedimiento de cumplimiento por equivalencia.

1. Recibida la solicitud se emitirán informes técnico y jurídico, que valoraran la imposibilidad material o legal de la declaración de cumplimiento por equivalencia y fijaran la indemnización por equivalencia a que se refiere el artículo 51 del RDUCAA.

Artículo 48. Resolución del expediente de cumplimiento por equivalencia.

1. El Ayuntamiento dictara resolución en la que determine:

- Que no procede la declaración, en cuyo caso ordenara continuar con el expediente de protección de legalidad, y advertirá de la imposibilidad de utilización de la edificación.

- Que procede la declaración de cumplimiento por equivalencia, fijándole plazo para que proceda al pago de la indemnización por equivalencia a que se refiere el artículo 51 del RDUCAA y que concreta el esta Ordenanza

Municipal, y paraliza la solicitud de declaración de asimilado al régimen de fuera de ordenación.

CAPÍTULO VIII. Garantía y prestación compensatoria por los aprovechamientos en suelo no urbanizable.

Artículo 49. Garantía.

1. En los casos de legalización de edificaciones no vinculadas expresamente a explotaciones agrícolas, pecuarias, forestales o análogas, en los cuales se otorgue licencia de ocupación o de utilización para habilitar, de manera excepcional, el uso

del aprovechamiento urbanístico materializado, el Ayuntamiento podrá exigir una garantía por cuantía mínima del 10,00 %

del importe total de la inversión, conforme a lo dispuesto en el artículo 52.4 de la LOUA, que cubra los gastos que pudieran derivarse de cualesquiera incumplimientos o infracciones, así como los resultantes, en su caso, de la restitución de los terrenos a su estado original.

2. Dicha garantía se podrá prestar en metálico, mediante ingreso en cuenta bancaria autorizada del Ayuntamiento, o bien mediante aval bancario, con arreglo a las disposiciones vigentes.

Artículo 50. Prestación compensatoria.

1. En los casos de regularización de edificaciones no vinculadas expresamente a explotaciones agrícolas, pecuarias, forestales o análogas, en los cuales se otorgue licencia de ocupación o de utilización para habilitar, de manera

excepcional, el uso del aprovechamiento urbanístico materializado, el Ayuntamiento podrá exigir una prestación

compensatoria por cuantía mínima del 2,00 % del importe total de la inversión.

Si las solicitudes para la obtención de licencia se ajustan a los plazos máximos establecidos en la presente Ordenanza

Municipal, el importe de dicha prestación será de 100,00 €.

2. En los casos de reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación, aún a pesar de que no pueden obtener licencia de ocupación o de utilización, se establece también una prestación compensatoria por cuantía mínima del 2,00 % del importe total de la inversión realizada para la ejecución de las edificaciones objeto de dicho reconocimiento.

Si las solicitudes para tal reconocimiento se ajustan a los plazos máximos establecidos en la presente Ordenanza Municipal, el importe de dicha prestación será de 100,00 €.

3. En los casos del cumplimiento por equivalencia derivados de la resolución de expedientes de disciplina urbanística, la prestación compensatoria se devengará por un importe mínimo del 4,00 % del valor de la inversión sujeta a cumplimiento por equivalencia.

4. En todos los casos enunciados en los puntos anteriores, la prestación compensatoria se tendrá que prestar en metálico, mediante ingreso en cuenta bancaria autorizada del Ayuntamiento, e integrará el Patrimonio Municipal de Suelo, conforme dispone el artículo 72.1.d) de la LOUA.

TÍTULO VII. INFRACCIONES Y SANCIONES.

CAPÍTULO I. Infracciones.

Artículo 51. Infracciones.

1. Se consideran infracciones el incumplimiento, por parte de los administrados, de las obligaciones establecidas en esta Ordenanza Municipal y de la normativa general que sea aplicable a los expedientes administrativos, a que se refiere la misma.

CAPÍTULO II. Clasificación de las infracciones.

Artículo 52. Clasificación de las infracciones.

1. Las infracciones se clasificaran en muy graves, graves o leves.

2. Serán muy graves las infracciones que supongan:

a) La falsedad en proyecto o documento, que pudiera dar lugar a declaración o calificación jurídica distinta de la que correspondiera a una edificación en suelo no urbanizable regulada en esta Ordenanza Municipal.

b) La ejecución de obras en la edificación en suelo no urbanizable sin contar con la preceptiva licencia, aun cuando estas fueran para adecuarla a las condiciones de habitabilidad.

c) Desobedecer la orden de no ocupación de la edificación.

3. Son infracciones graves:

a) El no solicitar para las edificaciones construidas en suelo no urbanizable la legalización o la declaración de fuera de ordenación, la declaración de asimilación al régimen de fuera de ordenación, o la solicitud de licencia de ocupación o utilización, exigidas en la presente Ordenanza Municipal.

b) Obstaculizar la labor de inspección técnica de la edificación, regulada en la presente Ordenanza Municipal.

4. Son infracciones leves todas las demás infracciones de la presente Ordenanza Municipal no tipificadas como graves o muy graves.

CAPÍTULO III. Sanciones.

Artículo 53. Sanciones.

1. Las infracciones urbanísticas serán sancionadas con las siguientes multas:

a) Infracciones leves: multas de 150 € a 300 €.

b) Infracciones graves: multas de 600 € a 1.000 €.

c) Infracciones muy graves: multas de 1.000 € a 3.000 €.

2. En todos los casos enunciados en los puntos anteriores, las cuantías de estas multas se tendrán que prestar en metálico,

mediante ingreso en cuenta bancaria autorizada del Ayuntamiento, e integrará el Patrimonio Municipal de Suelo,

conforme dispone el artículo 72.1.d) de la LOUA.

CAPÍTULO IV. Multas coercitivas.

Artículo 54. Multas coercitivas.

1. Se impondrán multas coercitivas por importe de 100 € mensuales, con un máximo de 12 multas, por incumplimiento del

deber de solicitar:

a) Licencia de legalización.

b) Declaración, cuando proceda, de fuera de ordenación.

c) Declaración de asimilado al régimen de fuera de ordenación.

d) Licencia de ocupación o utilización.

2. En todos los casos enunciados en los puntos anteriores, las cuantías de estas multas se tendrán que prestar en metálico,

mediante ingreso en cuenta bancaria autorizada del Ayuntamiento, e integrará el Patrimonio Municipal de Suelo,

conforme dispone el artículo 72.1.d) de la LOUA.

DISPOSICIONES ADICIONALES.

Disposición adicional primera.

A los efectos de esta Ordenanza Municipal, y visto el planeamiento territorial y urbanístico vigente, no es probable la

aplicación de los supuestos descritos en los artículos 14 y 17, que no obstante se incluyen en la misma puesto que las

anteditas situaciones pudieran sobrevenir con motivo de cambios bien en el escenario jurídico de carácter urbanístico que

contempla esta Ordenanza Municipal, bien por alteraciones del planeamiento territorial o bien por innovaciones del

planeamiento urbanístico vigente.

Disposición adicional segunda. Situaciones en régimen de fuera de ordenación.

A los efectos de esta Ordenanza Municipal, y visto que el planeamiento urbanístico vigente no se pronuncia en relación a la

situación de fuera de ordenación, es de aplicación supletoria la Disposición Adicional Primera de la LOUA y el artículo 34 de la

LOUA.

Cronológicamente, las situaciones de fuera de ordenación y asimilado al régimen de fuera de ordenación que en virtud de

esta Ordenanza Municipal pudieran instrumentarse por las especiales condiciones de protección sobrevenidas sobre el suelo

no urbanizable, con posterioridad a la terminación de las edificaciones sobre las que operan, que establecen

respectivamente, los artículos 14 y 17 de esta Ordenanza Municipal, lo serán:

a) Desde la fecha de entrada en vigor de la LOUA, para aquéllas protecciones establecidas con anterioridad a su entrada en

vigor.

b) Desde la fecha de aprobación de la Adaptación Parcial del PGOU a la LOUA, para protecciones establecidas con

ocasión de dicha Adaptación Parcial.

DISPOSICIÓN FINAL.

La presente Ordenanza Municipal entrará en vigor al día siguiente de su publicación íntegra en el Boletín Oficial de la Provincia

y tendrá vigencia indefinida hasta que se acuerde expresamente su derogación.

II PLANOS.

1 PLANOS DE INFORMACIÓN.

1.1. Antecedentes.

1.2. Índice de planos.

1. PLANOS DE INFORMACIÓN.

1.1 Antecedentes.

A continuación incorporamos copia en formato A3 de los planos de clasificación del suelo de los escenarios jurídicos descritos en el apartado 1.4 Planeamiento general vigente, a los efectos que puedan tenerse de referencia o consulta del expediente.

En este sentido, no disponemos de información gráfica relativa a la DSU de 1.981, y puesto que además el PEPMF de Sevilla no tiene incidencia en el régimen jurídico por la misma, ha de considerarse que en este primer período, hasta 26 de abril de 1.989, todo el suelo no urbanizable está exento de protecciones.

1.2 Índice de planos.

Plano 14012 I 01.- Clasificación del suelo según las NNSS.

Recoge en una hoja, sin escala, copia digitalizada del plano Clasificación del suelo del término de las Normas Subsidiarias, vigente entre 26 de abril de 1.989 y 10 de junio de 2.005, incluyendo la leyenda del mismo.

Plano 14012 I 02.- Clasificación del suelo según el PGOU.

Recoge en una hoja, sin escala, copia digitalizada del plano Clasificación y determinaciones en el suelo no urbanizable del

Plan General de Ordenación Urbanística, vigente entre 10 de junio de 2.005 y 30 de noviembre de 2.009, incluyendo la leyenda del mismo.

Plano 14012 I 03.- Clasificación del suelo según la AP LOUA.

Recoge en una hoja, sin escala, copia digitalizada del plano O.2 Clasificación, categorías y afecciones en suelo no

urbanizable de la Adaptación Parcial a la LOUA del Plan General de Ordenación Urbanística, vigente desde 30 de noviembre de 2.009, incluyendo la leyenda del mismo.

En Tocina a 28 de Septiembre de 2016

El Alcalde

Fdo: Francisco José Calvo Pozo