
BORRADOR DE ORDENANZA MUNICIPAL REGULADORA DE LOS PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS DE REGULARIZACIÓN DE LAS EDIFICACIONES EXISTENTES EN EL MUNICIPIO DE ÉCIJA

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La construcción de edificaciones al margen de la legalidad urbanística constituye una realidad palpable que debe ser abordada con determinación para paliar los problemas de toda índole que esta situación provoca. En este sentido, resulta necesaria una inspección urbanística firme y planificada, para lo cual es necesario dotarse de los adecuados planes de inspección urbanística municipales y de personal suficiente. Pero, al mismo tiempo, es preciso dar una solución a aquellas edificaciones irregulares existentes, situadas en un limbo jurídico del que se venía haciendo eco la jurisprudencia del Tribunal Supremo, sobre las cuales no se pueden adoptar medidas de protección de la legalidad urbanística al haber transcurrido los plazos legalmente establecidos para ello.

El reconocimiento de la situación de Asimilado al régimen de Fuera de Ordenación (en adelante, AFO), amparada en el artículo 53 del Decreto 60/2010, *por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía*, hoy derogado, vino a ofrecer una posible solución para las edificaciones mencionadas.

Al Reglamento de Disciplina Urbanística le siguieron el Decreto 2/2012, de 10 de enero y la Ley 2/2012, de 30 de enero; la Orden de 1 de marzo de 2013; la Ley 6/2016, de 1 de agosto, la Ley 2/2018, de 26 de abril, iniciativas legislativas que no consiguieron desbloquear el asunto ni todos aquellos problemas de orden social, sanitario, de salubridad y medioambientales que provocan.

Con posterioridad entró en vigor el Decreto-ley 3/2019, de 24 de septiembre, *de medidas urgentes para la adecuación ambiental y territorial de las edificaciones irregulares en la Comunidad Autónoma de Andalucía*, que avanzó en soluciones, pero que ha sido también derogado con la legislación vigente.

La Ley 7/2021, de 1 de diciembre, *de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía*, a su entrada en vigor, mantuvo la aplicación supletoria del Decreto-ley 3/2019, de 24 de septiembre hasta la entrada en vigor del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, *por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía*, que viene a regular un nuevo procedimiento para el reconocimiento de la situación de asimilado a fuera de ordenación.

Teniendo en cuenta el valor que para este Ayuntamiento tienen tanto el medio ambiente como las personas que residen en el municipio, al amparo de la nueva vía normativa, se presenta esta nueva Ordenanza Municipal con la finalidad de aclarar y fijar los procedimientos, clarificando la documentación exigible a los ciudadanos y los trámites administrativos necesarios para la obtención, tanto del reconocimiento de la situación de AFO como de las certificaciones administrativas de equivalencia al régimen jurídico de las edificaciones con licencia. Igualmente, se determinan las condiciones mínimas de seguridad y salubridad requeridas para la habitabilidad o uso de las edificaciones.

TÍTULO I

REGULACIÓN GENERAL

Artículo 1.- Naturaleza y Objeto de la Ordenanza

1.- La presente Ordenanza se dicta en desarrollo de lo dispuesto en la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, *de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía* (en adelante, LISTA), y el Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, *por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía*, así como la restante legislación estatal, autonómica y de régimen local aplicable.

2.- La presente Ordenanza Municipal tiene como objeto desarrollar el procedimiento de regularización de las edificaciones existentes en el municipio de Écija. Concretamente:

1.- Regular el procedimiento para el otorgamiento de la certificación administrativa acreditativa de la situación de asimilado al régimen de edificaciones con licencia urbanística a las edificaciones terminadas antes de la entrada en vigor de la Ley 19/1975, de 2 de mayo, *de reforma de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana*, y de aquellas para las que hubiera transcurrido el plazo para adoptar medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística a la entrada en vigor de la Ley 8/1990, de 25 de julio, *sobre Reforma del Régimen Urbanístico y Valoraciones del Suelo* .

2.- Regular los procedimientos administrativos del reconocimiento de la situación de asimilado a fuera de ordenación de las edificaciones irregulares que se encuentren terminadas en el municipio de Écija ubicadas en cualquier clase de suelo, respecto de las cuales no resulte posible la adopción de medidas para el restablecimiento de la legalidad territorial y urbanística por haber transcurrido el plazo para su ejercicio conforme al artículo 153 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, *de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía* (en adelante, LISTA).

3.- También tiene por objeto desarrollar las condiciones mínimas de seguridad y salubridad exigibles a las edificaciones asimiladas en su régimen a las de fuera de ordenación.

4.- Puede darse el caso de que, en una misma finca o parcela se encuentren edificaciones con distintos regímenes y situaciones jurídicas y urbanísticas, por lo que procederá la regularización que le corresponda a cada una de ellas.

Artículo 2.- Ámbito de aplicación

1.- A los efectos de la presente Ordenanza, bajo el término genérico de edificación se incluye todo tipo de construcciones, obras e instalaciones y susceptibles de soportar un uso y para cuya construcción o utilización deba contar con licencia urbanística, sin perjuicio de los informes, dictámenes o cualquier otro tipo de pronunciamientos que fueran necesarios conforme a la legislación aplicable.

2.- La presente Ordenanza será de aplicación a las edificaciones existentes en cualquier clase de suelo del término municipal de Écija.

TÍTULO II

RÉGIMEN URBANÍSTICO DE LAS EDIFICACIONES TERMINADAS ANTES DE LA ENTRADA EN VIGOR DE LA LEY 19/1975 Y PARA LAS QUE HUBIERA TRANSCURRIDO EL PLAZO PARA ADOPTAR MEDIDAS DE RESTABLECIMIENTO DE LA LEGALIDAD URBANÍSTICA A LA ENTRADA EN VIGOR DE LA LEY 8/1990

Artículo 3.- Supuestos para la aplicación de este régimen urbanístico

1.- Las edificaciones terminadas con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 19/1975, de 2 de mayo, *de reforma de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana*, y que no posean licencia urbanística para su ubicación en el suelo rústico, se asimilarán en su régimen a las edificaciones con licencia urbanística tanto de obras como de ocupación o utilización para el uso que tuvieran a dicha fecha. Dicho régimen no será extensible a las obras posteriores que se hayan realizado sobre la edificación sin las preceptivas licencias urbanísticas.

2.- Igual criterio se aplicará respecto de las edificaciones irregulares para las que hubiera transcurrido el plazo para adoptar medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística a la entrada en vigor de la Ley 8/1990, de 25 de julio, *sobre Reforma del Régimen Urbanístico y Valoraciones del Suelo*.

Artículo 4.- Certificación Administrativa acreditativa del régimen asimilado al de edificaciones con licencia

1.- Las personas titulares de edificaciones incluidas en los supuestos del artículo 3 podrán recabar del Ayuntamiento Certificación Administrativa en la que se hará constar el régimen aplicable a ellas.

2.- El procedimiento para otorgar dicha certificación deberá tramitarse y resolverse conforme a la legislación sobre Régimen Local y a la del Procedimiento Administrativo común.

3.- El procedimiento se iniciará mediante presentación de solicitud suscrita por la persona titular de la edificación dirigida al Excmo. Ayuntamiento de Écija. Junto a la solicitud deberá presentarse un único documento suscrito por técnico competente (con titulación académica y profesional habilitante), visado por el Colegio Profesional correspondiente, cuando así sea preceptivo en aplicación de la normativa en vigor sobre visado obligatorio.

En el caso de que el documento no esté visado por el Colegio Profesional correspondiente, el técnico deberá suscribir declaración responsable acerca de que, al menos:

- Que para la actuación tiene suscrita póliza de responsabilidad civil con cobertura suficiente en vigor en los términos previstos en la legislación vigente.
- Que cumple con los requisitos establecidos en la normativa vigente para ejercer la profesión indicada, cuya titulación le otorga competencia legal suficiente para la actuación profesional que declara.
- Que se encuentra colegiado en el Colegio Profesional indicado, y que no se encuentra inhabilitado, ni administrativa ni judicialmente, para el ejercicio de la profesión.
- Que se encuentra en disposición de acreditar el cumplimiento de dichos requisitos, en cualquier momento, a requerimiento del Excmo. Ayuntamiento de Écija y se compromete a mantener su cumplimiento durante el período de tiempo inherente al desarrollo de la actuación, así como a comunicar cualquier modificación que se produzca.

- Que la documentación de la actuación descrita tiene corrección e integridad formal de acuerdo con la normativa aplicable a la misma.
- Que queda advertido de que la inexactitud o falsedad de los datos declarados determinará la resolución declarativa de tales circunstancias, con las consecuencias previstas en el artículo 69 de la Ley 39/2015, *del Procedimiento Administrativo Común*, sin perjuicio de las responsabilidades penales, civiles o administrativas que, en su caso, hubiere lugar.

El documento contendrá, como mínimo, la siguiente documentación:

A.- Documentación Administrativa

- 1.- Identificación de la persona titular de la edificación: nombre y apellidos, dirección, NIF o CIF, correo electrónico a efectos de comunicaciones y notificaciones y teléfono. En su caso, documentación acreditativa de la representación.
- 2.- Identificación de la edificación afectada, indicando el número de finca registral si estuviera inscrita en el Registro de la Propiedad y su localización geográfica mediante referencia catastral o, en su defecto, mediante cartografía oficial georreferenciada.
- 3.- Documentos justificativos del abono de las tasas correspondientes.
- 4.- Documento justificativo del abono del último Impuesto de Bienes Inmuebles y demás servicios con los que cuente.
- 5.- Documentación acreditativa de la titularidad del inmueble: Nota Simple del Registro de la Propiedad comprensiva del dominio y descripción de la finca afectada de fecha no anterior a tres meses de la presentación de la solicitud. En su defecto, copia del título de propiedad de la parcela en la que se ubica la edificación o documento acreditativo de los derechos adquiridos sobre la misma.

B.- Documentación Técnica

1.- Memoria

1.1.- Informativa. Identificación de la edificación

- Relación de agentes y objeto del documento.
- Identificación de la finca, emplazamiento.
- Datos catastrales y registrales del inmueble.
- Localización mediante cartografía oficial georreferenciada.
- Fecha de terminación de la edificación, acreditada mediante cualquiera de los documentos de prueba admitidos en derecho.
- Valoración económica de la ejecución material de la edificación a la fecha de presentación de la solicitud, la cual nunca podrá ser inferior a la calculada en función de los presupuestos estimativos de ejecución material de los distintos tipos de obras elaborados por el Colegio Oficial de Arquitectos de Sevilla para el año de presentación de la solicitud.

1.2.- Urbanística

Declaración de Circunstancias Urbanísticas vigentes.

1.3.- Descriptiva

- Descripción de la edificación, uso, número de plantas, tipología edificatoria, cuadro de superficies útiles y construidas por uso y totales.
- Reportaje fotográfico a color que plasme las características generales (interiores y exteriores) de la edificación y de las que se pueda desprender el estado constructivo de la misma.

1.4.- Constructiva

- Descripción del estado de conservación del edificio y las instalaciones con que cuenta, especificando las mismas sobre el sistema estructural, instalaciones, envolvente del edificio, etc., e informando sobre el estado de cada uno de ellos.
- Documentación justificativa del correcto funcionamiento de las instalaciones ejecutadas en el inmueble conforme a su normativa reguladora y, en su caso, certificación emitida por las empresas suministradoras de los servicios públicos de que las redes son accesibles desde la edificación sin precisar nuevas obras, y de ser viable dicha acometida.

2.- Planos

- Plano catastral y plano georreferenciado de situación.
- Plano de localización de la parcela en el planeamiento general.
- Plano georreferenciado de emplazamiento en la parcela de todas las edificaciones existentes, con indicación de su superficie y grafía, acotadas a linderos.
- Planos acotados, a escala adecuada, de la obra realmente ejecutada, tanto para cada una de las plantas de la edificación, con distribución e indicación de usos y superficies útiles, como de alzados y secciones con indicación de altura de plantas, gruesos de forjado y alturas totales. En estos planos se representará cada una de las edificaciones, obras o instalaciones existentes en la parcela, con expresión de las superficies útiles y construidas.
- Esquema de instalaciones o certificados de empresas suministradoras.

3.- Certificado que acredite, en atención a las circunstancias anteriores, la aptitud de la edificación para destinarse al uso previsto.

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

5.- A la vista de la documentación aportada, el Ayuntamiento, previos los informes técnicos y jurídicos que procedan, emitirá, en su caso, Certificación Administrativa acreditativa del régimen jurídico que corresponde a la edificación en cuestión, recogiendo de forma explícita que el mismo se asimila al de las edificaciones con licencia y, por tanto, puede acceder al Registro de la Propiedad y a los servicios básicos que sean procedentes.

Artículo 5.- Obras autorizables

Las personas titulares de las edificaciones citadas en el artículo anterior que cuenten con la Certificación Administrativa acreditativa del régimen aplicable expedida por el Excmo. Ayuntamiento de Écija podrán ejecutar las siguientes obras:

1.- Edificaciones conformes con la ordenación.

Se admitirá cualquier tipo de obra de las recogidas las Normas Urbanísticas, sin otras limitaciones que las impuestas por el cumplimiento del ordenamiento urbanístico vigente.

2.- Edificaciones disconformes con la ordenación.

Se admitirá cualquier tipo de obra y actividad de las recogidas en las Normas Urbanísticas, sin otras limitaciones que las impuestas por el cumplimiento del ordenamiento urbanístico vigente, distinguiendo según el grado de incompatibilidad con la nueva ordenación, siempre que no agraven el aspecto normativo de la disconformidad y sin que conlleve incremento del valor, en caso de expropiación. En defecto de las determinaciones en las Normas Urbanísticas, se aplicarán a las instalaciones, construcciones, obras y edificaciones en situación de fuera de ordenación las siguientes reglas:

1.- Con carácter general se podrán realizar las obras de reparación y conservación y aquellas obras que exijan la habitabilidad o la utilización conforme al destino establecido. Salvo las autorizadas con carácter excepcional conforme a la regla siguiente, cualesquiera otras obras serán ilegales y nunca podrán dar lugar a incremento del valor de las expropiaciones.

2.- Excepcionalmente, podrán autorizarse los cambios de uso que sean compatibles con la ordenación territorial y urbanística y las obras de reforma, incluidas las de consolidación que no impliquen un incremento de la ocupación ni del volumen edificado, cuando no estuviera prevista la expropiación o demolición, según proceda, en un plazo de cinco años, a partir de la fecha en que se pretendan realizar. Tampoco estas obras podrán dar lugar a incremento del valor de expropiación.

3.- El otorgamiento de las licencias y/o autorizaciones para la ejecución de dichas obras se ajustará al procedimiento vigente en el municipio. Se aplicarán, además, las siguientes reglas específicas:

- Edificaciones en suelo urbano no sujeto a actuación de transformación urbanística o actuaciones urbanísticas.

Cuando la tramitación de la licencia o declaración responsable requiera la presentación de Proyecto o Memoria Técnica, se acompañará a la solicitud, además de los documentos comunes exigidos según el tipo de obras de que se trate, copia de la Certificación Administrativa acreditativa del régimen urbanístico aplicable.

- Edificaciones en el resto de los suelos.

A la solicitud de licencia o declaración responsable se acompañará, además de los documentos comunes exigidos según el tipo de obras de que se trate, copia de la Certificación Administrativa acreditativa del régimen urbanístico aplicable.

- Licencia de Ocupación / Declaración Responsable o Utilización para edificaciones sometidas a este régimen urbanístico

Para las edificaciones sujetas al presente régimen urbanístico procederá la concesión de licencia de ocupación / declaración responsable o utilización si se mantiene el uso originario o, en el supuesto de cambio de uso, si el nuevo uso resulta compatible con la ordenación territorial y urbanística vigente, el otorgamiento de dichas autorizaciones se ajustará al procedimiento vigente en materia de licencias y declaraciones responsables en el municipio.

Cualquiera que sea la clase o categoría de suelo sobre la que se implanten, se acompañará a la solicitud, además de los documentos exigibles según el tipo de licencia de ocupación o declaración responsable o utilización de que se trate, la copia de la Certificación Administrativa acreditativa del régimen urbanístico aplicable.

TÍTULO III

RÉGIMEN URBANÍSTICO DE LAS EDIFICACIONES EN SITUACIÓN DE ASIMILADO AL RÉGIMEN DE FUERA DE ORDENACIÓN

Artículo 6.- Supuestos para la aplicación de este régimen urbanístico

1.- Las edificaciones irregulares que se encuentren terminadas, en cualquier clase de suelo y cualquiera que sea su uso, respecto de las cuales no resulte posible la adopción de medidas de protección de la legalidad urbanística ni de restablecimiento del orden jurídico perturbado por haber transcurrido el plazo para su ejercicio conforme a lo dispuesto en el artículo 153.1 de la LISTA, se encuentran en situación de asimilado a fuera de ordenación.

Podrán quedar en situación de asimilado a fuera de ordenación, en la medida que contravengan la legalidad territorial o urbanística, las edificaciones irregulares en los casos de imposibilidad material de ejecutar la resolución de reposición de la realidad física alterada, siempre que la indemnización por equivalencia que, en su caso, se hubiere fijado, haya sido íntegramente satisfecha.

Sin perjuicio de las resoluciones judiciales que pudieran dictarse en ejecución de sentencias, también podrán quedar en esta situación las edificaciones ejecutadas con licencia o título habilitante declarados nulos una vez transcurrido el plazo, a contar desde la fecha de su terminación, para adoptar las medidas de protección de la legalidad territorial y urbanística.

2.- Las edificaciones irregulares a las que se refiere el apartado anterior no podrán acceder a los servicios básicos ni se podrá realizar obra alguna hasta que se haya producido la resolución administrativa de reconocimiento de su situación de asimilado a fuera de ordenación, salvo las que el Ayuntamiento ordene realizar para garantizar las condiciones de seguridad y salud.

Se hará mención expresa a estas limitaciones en las resoluciones que, conforme a lo previsto en la legislación estatal en materia de suelo, tengan objeto hacer constar en el Registro de la Propiedad la concreta situación urbanística de las edificaciones irregulares terminadas cuando éstas no cuenten con la resolución de reconocimiento de la situación de asimilado a fuera de ordenación.

3.- Podrá reconocerse la situación de asimilado a fuera de ordenación en una parte de la edificación en las que se hayan realizado obras irregulares, siempre que constituya una unidad funcional y constructiva independiente y para las mismas se cumplan los requisitos para proceder a su reconocimiento.

Artículo 7.- Requisitos para el reconocimiento

El reconocimiento de una edificación irregular en situación de asimilado a fuera de ordenación implica la concurrencia de los siguientes requisitos:

- a. Que haya transcurrido el plazo para adoptar medidas de protección de la legalidad territorial y urbanística, conforme a lo previsto en el artículo 153.1 de la LISTA.

No procederá el reconocimiento de la situación de asimilado a fuera de ordenación en aquellas edificaciones irregulares para las que no haya transcurrido el plazo para adoptar medidas de protección de la legalidad urbanística y restablecimiento del orden jurídico perturbado conforme a lo establecido en dicho artículo.

- b. Que reúne las condiciones mínimas de seguridad y salubridad requeridas para la habitabilidad o uso al que se destina, conforme a lo dispuesto en estas Ordenanzas.

No procederá el reconocimiento de la situación de asimilado a fuera de ordenación en aquellas edificaciones que no reúnan las condiciones mínimas de seguridad y salubridad requeridas para la habitabilidad o uso al que se destinan, salvo que previamente se hubieran realizado por orden del Ayuntamiento las obras necesarias para alcanzar dichas condiciones.

- c. Que no se encuentra sobre suelos afectados por procesos naturales o actividades antrópicas que generen riesgos ciertos de erosión, desprendimientos, corrimientos, inundaciones u otros riesgos naturales, tecnológicos o de otra procedencia, salvo que previamente se hubieran adoptado las medidas exigidas por la Administración competente para evitar dichos riesgos.

En este último caso, las personas propietarias, además de acreditar la adopción de las medidas referidas anteriormente, deberán suscribir una declaración responsable en la que expresen claramente que conocen y asumen los riesgos existentes y las medidas aplicables. Esta declaración responsable será condición previa para la declaración de asimilado a fuera de ordenación.

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

1.- El procedimiento para otorgar dicho reconocimiento deberá tramitarse y resolverse conforme a la legislación sobre régimen local y la del procedimiento administrativo común, a las especialidades procedimentales establecidas en la normativa urbanística y a las reglas particulares contenidas en la presente Ordenanza.

2.- El procedimiento para el reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación de las edificaciones a las que les sea aplicable, podrá iniciarse de oficio o mediante presentación de la solicitud por la persona titular de la edificación.

3.- Corresponde al Ayuntamiento la tramitación y resolución del procedimiento de reconocimiento de la situación de asimilado a fuera de ordenación previa exigencia de los informes y autorizaciones sectoriales que sean preceptivos, debiendo efectuar indicación expresa de la sustanciación de procedimientos penales que pudieran afectar a la edificación. El plazo máximo para resolver será de seis meses. Transcurrido este plazo sin que haya recaído resolución expresa, se entenderá desestimada la solicitud por silencio administrativo. Si el procedimiento fue iniciado de oficio, se producirá la caducidad del mismo.

Artículo 9.- Procedimiento a instancia del titular de la edificación

1.- Las personas titulares de edificaciones incluidas en los supuestos contemplados en esta Ordenanza, solicitarán del Ayuntamiento el reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación de las mismas.

2.- La solicitud de reconocimiento de la situación de asimilado a fuera de ordenación se acompañará de un único documento que permita verificar el cumplimiento del artículo anterior suscrito por técnico competente (con titulación académica y profesional habilitante), visado por el Colegio Profesional correspondiente, cuando así sea preceptivo en aplicación de la normativa en vigor sobre visado obligatorio.

En el caso de que el documento no esté visado por el Colegio Profesional correspondiente, el técnico deberá suscribir declaración responsable acerca de que, al menos:

- Que para la actuación tiene suscrita póliza de responsabilidad civil con cobertura suficiente en vigor en los términos previstos en la legislación vigente.
- Que cumple con los requisitos establecidos en la normativa vigente para ejercer la profesión indicada, cuya titulación le otorga competencia legal suficiente para la actuación profesional que declara.
- Que se encuentra colegiado en el Colegio Profesional indicado, y que no se encuentra inhabilitado, ni administrativa ni judicialmente, para el ejercicio de la profesión.
- Que se encuentra en disposición de acreditar el cumplimiento de dichos requisitos, en cualquier momento, a requerimiento del Excmo. Ayuntamiento de Écija y se compromete a mantener su cumplimiento durante el período de tiempo inherente al desarrollo de la actuación, así como a comunicar cualquier modificación que se produzca.
- Que la documentación de la actuación descrita tiene corrección e integridad formal de acuerdo con la normativa aplicable a la misma.
- Que queda advertido de que la inexactitud o falsedad de los datos declarados determinará la resolución declarativa de tales circunstancias, con las consecuencias previstas en el artículo 69 de la Ley 39/2015, del Procedimiento Administrativo Común, sin perjuicio de las responsabilidades penales, civiles o administrativas que, en su caso, hubiere lugar.

El documento incluirá, al menos, la siguiente documentación:

A. – DOCUMENTACIÓN ADMINISTRATIVA

1.- Identificación de la persona titular de la edificación: nombre y apellidos, dirección, NIF o CIF, correo electrónico a efectos de comunicaciones y notificaciones y teléfono. En su caso, documentación acreditativa de la representación.

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

3.- Documentos justificativos del abono de las tasas correspondientes.

4.- Documento justificativo del abono del último Impuesto de Bienes Inmuebles y demás servicios con los que cuente.

5.- Documentación acreditativa de la titularidad del inmueble: Nota Simple del Registro de la Propiedad comprensiva del dominio y descripción de la finca afectada de fecha no anterior a tres meses de la presentación de la solicitud. En su defecto, copia del título de propiedad de la parcela en la que se ubica la edificación o documento acreditativo de los derechos adquiridos sobre la misma.

6.- En el caso de edificaciones irregulares realizadas sobre suelos con riesgos ciertos de erosión, desprendimientos, corrimientos, inundaciones u otros riesgos naturales, tecnológicos o de otra procedencia, y se hubieran adoptado las medidas exigidas por la administración competente para evitar o minimizar dichos riesgos, las personas propietarias, además de acreditar la adopción de las medidas referidas anteriormente, deberán suscribir una declaración responsable en la que expresen claramente que conocen y asumen los riesgos existentes y las medidas aplicables. Esta declaración

responsable será condición previa para la declaración de asimilado a fuera de ordenación.

B.- Documentación Técnica

1.- Memoria

1.1.- Informativa. Identificación de la edificación

- Relación de agentes y objeto del documento.
- Identificación de la finca, emplazamiento.
- Datos catastrales y registrales del inmueble.
- Localización mediante cartografía oficial georreferenciada.
- En el caso de que la edificación se encuentre en una parcelación urbanística, deberá incluirse la descripción de la parcela, a los efectos del artículo 174.2 de la Ley. Podrá realizarse mediante certificación expedida por el Ayuntamiento o por técnico competente, acta notarial o certificación catastral descriptiva y gráfica.
- Identificación de la existencia de riesgos ciertos de origen natural o antrópico, informando de que la edificación irregular no se encuentra sobre suelos afectados por procesos naturales o actividades antrópicas que generen riesgos ciertos de erosión, desprendimientos, corrimientos, inundaciones y otros riesgos naturales, tecnológicos o de otra procedencia, y en su caso, indicar si se tiene conocimiento de que se hayan adoptado medidas exigidas por la Administración competente para evitar dichos riesgos.
- Fecha de terminación de la edificación, acreditada mediante cualquiera de los documentos de prueba admitidos en derecho.
- Valoración económica de la ejecución material de la edificación a la fecha de presentación de la solicitud, la cual nunca podrá ser inferior a la calculada en función de los presupuestos estimativos de ejecución material de los distintos tipos de obras elaborados por el Colegio Oficial de Arquitectos de Sevilla para el año de presentación

1.2.- Urbanística

- Declaración de Circunstancias Urbanísticas que contemple clase y categoría del suelo conforme al instrumento de ordenación vigente y, en su caso, conforme al que estuviera vigente en el momento en el que la edificación fue terminada.
- Memoria explicativa de los incumplimientos con la normativa urbanística de aplicación.

1.3.- Descriptiva

- Características de la edificación. Tipología edificatoria, uso, número de plantas, cuadro de superficies útiles y construidas por uso y totales.
- Estancias de la edificación (preceptivo en uso residencial).
- Reportaje fotográfico a color que plasme las características generales (interiores y exteriores) de la edificación y de las que se pueda desprender el estado constructivo de la misma.

1.4.- Constructiva

- Características constructivas básicas del sistema estructural, instalaciones, envolvente del edificio, etc., informando sobre el estado de las mismas.

2.- Planos

- Plano catastral y plano georreferenciado de situación.
- Plano de localización de la parcela en el planeamiento general.
- Plano georreferenciado de emplazamiento en la parcela de todas las edificaciones existentes, con indicación de su superficie y grafía, acotadas a linderos.
- Planos acotados, a escala adecuada, de la obra realmente ejecutada, tanto para cada una de las plantas de la edificación, con distribución e indicación de usos y superficies útiles, como de alzados y secciones con indicación de altura de plantas, gruesos de forjado y alturas totales. En estos planos se representará cada una de las edificaciones, obras o instalaciones existentes en la parcela, con expresión de las superficies útiles y construidas.
- Esquema de instalaciones.

3.- Certificado suscrito por técnico competente que manifieste:

Fecha de terminación de las obras, entendiéndose que la edificación está terminada cuando esté ultimada y dispuesta para servir al uso a que se destina.

Que la edificación reúne las condiciones mínimas de seguridad y salubridad requeridas para la habitabilidad o uso al que se destina conforme a lo dispuesto en estas Ordenanzas o bien informe que enumere las obras necesarias para alcanzar las citadas condiciones mínimas de seguridad y salubridad en el caso de que éstas no se cumplan.

4.- Indicación expresa de los procedimientos penales, así como los procedimientos sancionadores o de protección de la legalidad de naturaleza sectorial que pudieran afectar a la edificación. En el caso de que no exista conocimiento de éstos, se adjuntará declaración responsable del titular de la edificación por la que se manifieste esta circunstancia.

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

4.- Durante la instrucción del procedimiento el Ayuntamiento solicitará informe a los órganos y entidades administrativas gestores de intereses públicos afectados al objeto de que se pronuncien, entre otras circunstancias, sobre lo siguiente:

- a. Afección a terrenos de dominio público y sus zonas de afección, así como régimen aplicable a la edificación irregular conforme a lo previsto en la legislación sectorial que los regula.
- b. Instrucción de procedimientos sancionadores o de restablecimiento de la legalidad en materia de su competencia.
- c. Existencia de riesgos naturales o antrópicos cuya concurrencia corresponda valorar.

5.- A la vista de la documentación técnica, de los informes emitidos y de los antecedentes que obren en el Ayuntamiento sobre la edificación irregular, los servicios técnicos y jurídicos emitirán informe sobre la idoneidad de la citada documentación, sobre el cumplimiento de los requisitos para el reconocimiento de la situación de asimilado a fuera de ordenación y, en su caso, sobre las obras necesarias para cumplir con estos requisitos y sobre la ejecución de las mismas conforme al apartado 6.

6.- Durante la instrucción del procedimiento podrá ordenarse a la persona propietaria de la edificación la ejecución de obras que permitan cumplir con las condiciones mínimas de seguridad y salubridad y demás requisitos exigibles, estableciendo un plazo para presentar proyecto técnico, cuando éste resulte preceptivo, y para la finalización de las obras. Durante dicho plazo, el procedimiento quedará suspendido.

La ejecución de las obras deberá acreditarse por los interesados, antes de dictar la resolución del procedimiento, y podrán consistir en lo siguiente:

- a. Obras necesarias para garantizar las condiciones mínimas de seguridad y salubridad de la edificación, así como aquellas otras que, por razones de interés general, resulten indispensables para mantener el ornato público y para reducir el impacto de la edificación sobre el paisaje del entorno.
- b. Obras exigidas por las Administraciones competentes para evitar los riesgos naturales o antrópicos, conforme al contenido de los informes que consten en el expediente, cuando su ejecución corresponda a los propietarios de las edificaciones irregulares o sean asumidas por éstos.

7.- La resolución de reconocimiento de la situación de asimilado a fuera de ordenación deberá indicar expresamente el régimen jurídico aplicable a este tipo de edificaciones, reflejando las condiciones a las que se sujetan las mismas y, en concreto:

- a. La identificación de la edificación y, en su caso, parte de ésta afectada por la resolución.
- b. El reconocimiento de que ha transcurrido el plazo para adoptar medidas de protección de la legalidad territorial y urbanística.
- c. El reconocimiento de que la edificación reúne las condiciones mínimas de seguridad y salubridad exigidas para su habitabilidad o uso.
- d. El reconocimiento de que la edificación no se encuentra en suelos afectados por procesos naturales o actividades antrópicas que generen riesgos y, en su caso, acreditación de que se han adoptado las medidas para evitar los mismos.
- e. Los servicios básicos y de telecomunicaciones que puedan prestarse por las compañías suministradoras y las condiciones del suministro.
- f. Indicación expresa de la sustanciación de procedimientos penales, así como de procedimientos sancionadores o de protección de la legalidad de naturaleza sectorial que pudieran afectar a la edificación.
- g. Referencia expresa al régimen aplicable conforme a lo dispuesto en el artículo 410 del Reglamento General de la LISTA.

8.- Si la resolución fuera denegatoria, se indicarán las causas que la motivan con advertencia expresa del régimen que resulte aplicable a la misma.

Artículo 10.- Procedimiento iniciado de oficio

1.- De conformidad a lo establecido en el artículo 408 del Reglamento General de la LISTA, el Ayuntamiento podrá iniciar de oficio los expedientes encaminados a reconocer el régimen asimilado al de fuera de ordenación.

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

- a. Cuando, con objeto de la tramitación de un procedimiento de restablecimiento de la legalidad urbanística, no fuere posible concluir la misma, al determinarse la caducidad de la acción con que cuenta la administración para ejercer la potestad de restablecimiento.
- b. Cuando, por parte de la Administración, se constate la existencia de una edificación susceptible de ostentar la condición de asimilado a fuera de ordenación, cuyo reconocimiento no hubiere sido solicitado por su titular. En este caso, el Ayuntamiento de Écija requerirá al titular de la edificación para que, en el plazo de un año, inste la declaración de asimilado a fuera de ordenación de la misma. Transcurrido dicho plazo sin que, por el titular de la edificación, se hubiere instado tal reconocimiento, la Administración procederá de oficio al inicio del expediente.
- c. Cuando, con motivo de la inscripción en el Registro de la Propiedad de la escritura de una obra nueva susceptible de ser reconocida como asimilada al régimen de fuera de ordenación, autorizada al amparo de lo establecido en el artículo 28.4 del RDL 7/2015, de 30 de octubre, *por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana*.

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

4.- En caso de que la edificación constituya domicilio, las personas residentes en la misma deben permitir los correspondientes accesos tanto al técnico que elabore la documentación a aportar, como al técnico municipal que gire visita de inspección para la comprobación de la documentación. La negativa a permitir dichos accesos podrá ser sancionada aplicando la regulación de las infracciones urbanísticas en materia de inspección.

5.- El plazo máximo para resolver y notificar será de seis meses, comenzando a contar el mismo desde la fecha de incoación del expediente. Este plazo se suspenderá por el tiempo que medie entre la notificación del requerimiento y la acreditación por la persona interesada de la ejecución de las obras que se le requieran, tanto para posibilitar la posterior contratación de los servicios básicos, como las que la Administración considere indispensables para garantizar la seguridad, salubridad, ornato y evitar el impacto negativo de la edificación sobre patrimonio urbanístico, arquitectónico, histórico, cultural, natural o paisajístico del entorno. Una vez transcurrido el plazo máximo para resolver, se producirá la caducidad del mismo.

Artículo 11.- Contratación de servicios por las Compañías Suministradoras

1.- Cuando las edificaciones reconocidas en situación de asimilado a fuera de ordenación no cuenten con acceso a los servicios básicos de saneamiento, gas y abastecimiento de agua y electricidad prestados por compañías suministradoras o a las redes de telecomunicaciones, o cuando éstos se hayan realizado sin las preceptivas autorizaciones, podrá autorizarse el acceso a ellos siempre que no se precisen más obras que las necesarias para la acometida a las redes

de infraestructuras existentes. Las compañías acreditarán la viabilidad de la conexión en estos términos y exigirán la resolución por la que se reconoce la situación de asimilado a fuera de ordenación para la contratación de los servicios y garantizarán el cumplimiento de la normativa sectorial de aplicación.

Cuando no existan redes de infraestructuras conforme al párrafo anterior, el acceso a los servicios básicos se resolverá mediante instalaciones de carácter autónomo y ambientalmente sostenibles que deberán contar con la autorización sectorial que corresponda.

2.- En el caso de que el reconocimiento como AFO tenga por objeto, entre otros, la acometida a servicios urbanísticos comunes se estará a lo recogido en las reglas generales desarrolladas en los anteriores artículos. Además, el procedimiento se sujetará a las siguientes reglas particulares:

A.- Documentación a aportar junto a la solicitud

Se aportará escrito firmado original con el consentimiento del propietario de cualquier red interpuesta entre la red general existente y la acometida prevista, así como del propietario de los terrenos por los que haya de discurrir la nueva instalación.

El certificado técnico que acompañe a la solicitud deberá contener, además de lo recogido en la regla general:

- Plano de la parcela en el que se grafíen el trazado y las acometidas.
- En el caso de abastecimiento de agua en suelo urbano sujeto a actuación de transformación urbanística y suelos rústicos, ubicación y características del contador en la proximidad de la red general, depósito regulador y sistema de evacuación/depuración previstos que cumplan las condiciones reguladas en el Título IV de esta Ordenanza.
- Justificación de que no se precisan más obras que las necesarias para la acometida a las redes de infraestructuras existentes, y que éstas son accesibles. En el caso de abastecimiento de agua y/o saneamiento en suelo urbano sujeto a actuación de transformación urbanística y suelos rústicos, se entenderá como tales aquellas que discurren por el frente de la parcela en la que se ubica la edificación.
- Informe favorable de la compañía suministradora sobre la viabilidad de la acometida y las condiciones de suministro.

B.- Informe preceptivo

Informe de los servicios técnicos municipales sobre la viabilidad técnica de la acometida y viabilidad urbanística de la actuación.

3.- Requerimiento al promotor

En el supuesto de que la instalación sea viable, y según lo determinado en el apartado 5 del artículo 408 del Reglamento General de la LISTA, se requerirá al solicitante para que acometa las actuaciones proyectadas con los condicionantes recogidos en los informes preceptivos, a cuyo efecto deberá aportar la documentación técnica exigible y abonar las tasas e impuestos que, en su caso, correspondan.

Artículo 12.- Edificaciones en parcelaciones urbanísticas

1.- En el caso de parcelaciones urbanísticas en cualquier clase de suelo, la declaración de asimilación al régimen de fuera de ordenación comprenderá la edificación y la parcela sobre la que se ubica, cuya superficie, en el supuesto de dos o más edificaciones en una misma parcela registral o, en su defecto, catastral, coincidirá con los linderos existentes, debiendo constar reflejados estos extremos en la declaración de asimilado a fuera de ordenación.

2.- Este régimen también será de aplicación a las parcelas sobre las que existan edificaciones irregulares para las que haya transcurrido la limitación temporal del artículo 153.1 de la Ley que se encuentren sobre parcelaciones con título habilitante declarado nulo, sin perjuicio de las resoluciones judiciales que, en su caso, se dicten en ejecución de sentencias.

3.- En suelo rústico, dicha declaración surtirá los efectos de la licencia urbanística exigida por el artículo 25.1.b) de la Ley 19/1995, de 4 de julio, *de Modernización de las Explotaciones Agrarias*, y quedará sujeta a la caducidad prevista para las licencias de segregación en la LISTA.

4.- A los efectos anteriores, el titular de la edificación deberá presentar en el Ayuntamiento, dentro de los tres meses siguientes a la notificación de la resolución administrativa, copia de la escritura pública en que se contenga el acto de parcelación.

La no presentación en plazo de la escritura pública determinará la caducidad de los efectos de la licencia implícita que representa que contiene la declaración de asimilado a fuera de ordenación. Este plazo de presentación podrá ser prorrogado por razones justificadas, debiéndose, en todo caso, solicitar la correspondiente prórroga antes de la fecha de caducidad prevista.

5.- El procedimiento para otorgar el reconocimiento del régimen asimilado al de fuera de ordenación de aquellas edificaciones situadas en una parcelación urbanística se tramitará y resolverá de acuerdo a lo prevenido en el artículo 9 de esta Ordenanza, debiendo el interesado presentar la documentación prevista, completada con:

- Plano georreferenciado de la totalidad de la urbanización donde se ubica la parcela, con determinación de linderos.
- Plano georreferenciado de localización de la parcela dentro del plano de la parcelación con indicación de todas las edificaciones existentes, su superficie y gráfica, acotadas a linderos.
- Acreditación por parte de las compañías suministradoras, si fuera el caso, de que las redes se encuentran accesibles desde la edificación y que la acometida es viable.

Artículo 13.- Obras autorizables sobre edificaciones en situación de asimilado a fuera de ordenación

1.- Una vez otorgado el reconocimiento de la situación de asimilado a fuera de ordenación podrán realizarse las obras de conservación, las obras de reforma y las de adecuación de las edificaciones para las actividades que en las mismas se desarrollan, así como la implantación de otros usos y actividades que sean compatibles con la ordenación territorial y urbanística. Estas obras están sujetas a licencia, salvo que constituyan actuaciones de escasa entidad constructiva y sencillez técnica que no requieran proyecto conforme a la legislación vigente, en cuyo caso estarán sometidas a declaración responsable.

2.- No podrán autorizarse usos y obras que supongan un incremento de la ocupación o del volumen edificado o que conlleven nuevos incumplimientos de las determinaciones de la ordenación territorial y urbanística. Podrán eximirse de estas condiciones a los proyectos que acrediten que no existe una solución alternativa para ejecutar elementos auxiliares de la

edificación que resulten necesarios para garantizar las condiciones de seguridad, salubridad, habitabilidad y accesibilidad en cumplimiento de la normativa que resulte de aplicación a los usos y actividades que en la misma se desarrollan.

3.- A las solicitudes de autorización de obras se acompañará copia de la resolución de reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación, además de los documentos exigibles de forma ordinaria conforme al tipo de licencia o declaración responsable.

4.- Las edificaciones en las que proceda el reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación estarán sometidas a la inspección periódica que al efecto establezca el Ayuntamiento, autorizándose o, en su caso, exigiéndose la ejecución de las obras que el resultado de dicha inspección determine como necesarias o aconsejables.

Artículo 14.- Inscripción en el Registro de la Propiedad

1.- Conforme a la legislación notarial y registral en la materia, la resolución de reconocimiento de asimilado al régimen de fuera de ordenación será necesaria, en todo caso, para la inscripción de la edificación en el Registro de la Propiedad. Dicha resolución, en la que se deberá indicar expresamente el régimen jurídico aplicable a la edificación y a las condiciones a las que se sujeta, se hará constar en el Registro de la Propiedad en la forma y a los efectos previstos en la legislación hipotecaria.

2.- La inscripción de las edificaciones en parcelaciones urbanísticas en las que proceda la segregación de la parcela concreta en la que se ubica, se regirán por lo dispuesto en el artículo 12 de esta Ordenanza y en el resto de la normativa aplicable.

Artículo 15.- Registro administrativo

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

TÍTULO IV

CONDICIONES MNÍMIMAS DE SEGURIDAD Y SALUBRIDAD

Artículo 16.- Objeto, contenido y alcance de las normas

1.- Las presentes normas tienen por objeto establecer las condiciones mínimas que deben reunir las edificaciones a las que resultan de aplicación los procedimientos de reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación.

2.- El reconocimiento de que la edificación reúne las condiciones establecidas en materia de seguridad 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 llevan a cabo. En este sentido, se entenderá que la edificación terminada resulta apta para el uso al que se destina cuando, sin necesidad de ninguna actuación material posterior, reúna las condiciones básicas recogidas en este Título.

Artículo 17.- Supuestos para la aplicación de este régimen urbanístico

1.- Se entenderá que la edificación irregular terminada reúne las condiciones mínimas de seguridad y salubridad cuando disponga de:

- a. Las condiciones de seguridad estructural necesarias 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.
- b. Las condiciones de estanqueidad y aislamiento necesarias para evitar la presencia de agua y humedades que puedan afectar a la salud de las personas.
- c. Un sistema de abastecimiento de agua y de suministro eléctrico que posibilite las dotaciones mínimas exigibles en función del uso al que se destina, debiendo ajustarse las instalaciones que conforman estos sistemas a lo establecido en la normativa de aplicación.

Cuando el sistema de abastecimiento de agua sea autosuficiente, realizado mediante pozos, aljibes, balsas u otros medios autorizados, éstos deberán reunir las condiciones exigidas por la normativa de aplicación. En todo caso, deberá quedar garantizada la aptitud de las aguas para el consumo humano.

- d. Un sistema de evacuación de aguas residuales que se encuentre en buen estado de funcionamiento, así como con un sistema de depuración que cuente con las garantías técnicas necesarias para evitar la contaminación del terreno y de las aguas subterráneas o superficiales.

Cuando el sistema de saneamiento sea autosuficiente, deberá estar homologado y contar con los correspondientes contratos de mantenimiento.

2.- Las edificaciones destinadas a uso residencial, además, deberán cumplir las siguientes exigencias:

- a. La edificación deberá 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 deberán disponer de iluminación y ventilación natural desde un espacio abierto exterior o patio de luces, excepto los cuartos de aseo y las dependencias auxiliares.

DISPOSICIONES

Disposición adicional

Se faculta a la Alcaldía para dictar actos y disposiciones necesarias para la gestión y aplicación de la presente Ordenanza, así como para incorporar modelos normalizados que faciliten su aplicación. Esta facultad será delegable.

Disposición transitoria

Los expedientes que se encuentren en trámite en el momento de entrada en vigor de la presente Ordenanza mantendrán su tramitación por el procedimiento vigente en el momento de su iniciación. No obstante, el solicitante podrá acogerse a los procedimientos regulados en esta Ordenanza previa solicitud expresa. A estos efectos se considerará la fecha de esta nueva solicitud como inicio del nuevo procedimiento a efectos del cómputo de plazos, siempre que la documentación aportada estuviera ajustada a lo dispuesto en esta Ordenanza.

Los procedimientos resueltos con anterioridad a la entrada en vigor de esta Ordenanza con resolución denegatoria podrán volver a iniciarse y tramitarse conforme a lo dispuesto en esta.

A los procedimientos resueltos con anterioridad a la entrada en vigor de esta Ordenanza con resolución favorable se le podrán incorporar o acoger aquellas cuestiones previstas en la misma que pudieran resultar procedentes.

Disposición derogatoria

Con la entrada en vigor de esta Ordenanza quedarán derogadas las disposiciones del mismo o inferior rango que regulen materias contenidas en la presente Ordenanza en cuanto se opongan o contradigan al contenido de las mismas.

Disposición final primera

Todas las cuestiones que no estén reguladas en esta Ordenanza se regirán por los preceptos contemplados en la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, *de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía*, el Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, *por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía* y, en general, por el resto de normativa aplicable.

Disposición final segunda

La presente Ordenanza entrará en vigor a los 15 días de la publicación de su texto en el Boletín Oficial de la Provincia de Sevilla.