

Capítulo VI. Inversiones reales	30.900.000,00 €
2.- Operaciones financieras	0,00 €
Total créditos extraordinarios (1 + 2)	30.900.000,00 €

## SUPLEMENTOS DE CRÉDITOS

1.- Operaciones no financieras (A+B)	1.255.000,00 €
A) Operaciones corrientes	255.000,00 €
Capítulo IV. Transferencias corrientes	255.000,00 €
B) Operaciones de capital	1.000.000,00 €
Capítulo VI. Inversiones reales	1.000.000,00 €
2.- Operaciones financieras	0,00 €
Total suplementos de créditos (1 + 2)	1.255.000,00 €
Total expediente	32.155.000,00

## FINANCIACIÓN

Remanente de Tesorería para Gastos Generales (8700000)	32.155.000,00 €
* Capítulo VIII. Activos Financieros	32.155.000,00 €
Total Financiación	32.155.000,00 €

El expediente número 07/2021 de modificaciones presupuestarias mediante concesión de crédito extraordinario y de suplemento de créditos para el ejercicio 2021, se encuentra expuesto al público en el Portal de Transparencia de la página web del Ayuntamiento de Dos Hermanas ([www.doshermanas.es](http://www.doshermanas.es)), indicador «C- Transparencia Datos Económico-Financieros/Información Contable y Presupuestaria/Indicador 38».

Contra la aprobación definitiva del expediente 07/2021, de modificaciones presupuestarias podrá interponerse directamente recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, de conformidad con el artículo 171 del Texto Refundido de la Ley Reguladora de Haciendas Locales aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, y en el plazo de dos meses a partir del día siguiente al de su publicación según los artículos 10 y 46.1 de la Ley 29/1998 de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contenciosa-Administrativa.

En Dos Hermanas a 9 de abril de 2021.—El Alcalde-Presidente, Francisco Toscano Sánchez.

8W-2775

## GINES

Don Romualdo Garrido Sánchez, Alcalde del Excmo. Ayuntamiento de esta villa.

Hace saber: Que el Ayuntamiento Pleno en sesión ordinaria celebrada el día 31 de marzo ha aprobado inicialmente el Presupuesto del año 2021. En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 169 del Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales de 5 de marzo de 2004, se somete dicho Presupuesto a exposición pública por espacio de 15 días, en esta Casa Consistorial sita en Plaza de España, núm. 1, durante los cuales los interesados podrán examinarlos y presentar reclamaciones ante el Pleno. Si durante el citado plazo no se hubiesen presentado reclamaciones el Presupuesto se considerará definitivamente aprobado; en caso contrario, el Pleno dispondrá de un plazo de un mes para resolverlas.

En Gines a 5 de abril de 2021.—El Alcalde, Romualdo Garrido Sánchez.

36W-2623

## LORA DEL RÍO

Don Antonio Miguel Enamorado Aguilar, Alcalde-Presidente del Excmo. Ayuntamiento de esta villa.

Aprobación definitiva del acuerdo del Pleno de 28 de enero de 2021, por el que se aprueba inicialmente la Ordenanza reguladora del procedimiento administrativo de expedición de la resolución por la que se acuerda el reconocimiento de asimilado al régimen de fuera de ordenación de las edificaciones irregulares en suelo urbano, urbanizable y no urbanizable, y de expedición de certificación administrativa del Excmo. Ayuntamiento de Lora del Río.

Al no haberse presentado reclamaciones durante el plazo de exposición al público, queda automáticamente elevado a definitivo el Acuerdo plenario inicial aprobatorio de la Ordenanza reguladora del procedimiento administrativo de expedición de la resolución por la que se acuerda el reconocimiento de asimilado al régimen de fuera de ordenación de las edificaciones irregulares en suelo urbano, urbanizable y no urbanizable, y de expedición de certificación administrativa del Excmo. Ayuntamiento de Lora del Río, adoptado en sesión plenaria ordinaria de fecha 28 de enero de 2021 cuyo texto íntegro se hace público, para su general conocimiento y en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local:

ORDENANZA REGULADORA DEL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO DE EXPEDICIÓN DE LA RESOLUCIÓN POR LA QUE SE ACUERDA EL RECONOCIMIENTO DE ASIMILADO AL RÉGIMEN DE FUERA DE ORDENACIÓN DE LAS EDIFICACIONES IRREGULARES EN SUELO URBANO, URBANIZABLE Y NO URBANIZABLE, Y DE EXPEDICIÓN DE CERTIFICACIÓN ADMINISTRATIVA APLICABLE A LAS EDIFICACIONES TERMINADAS ANTES DE LA ENTRADA EN VIGOR DE LA LEY 19/1975, DE 2 DE MAYO, 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, DE 25 DE JULIO, SOBRE REFORMA DEL RÉGIMEN URBANÍSTICO Y VALORACIONES DEL SUELO, A LAS QUE SE REFIERE 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, EXISTENTES EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE LORA DEL RÍO

### Exposición de motivos

Desde la aprobación de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, junto al desarrollo reglamentario en materia de Disciplina Urbanística, mediante el Decreto 60/2010, de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía, se ha venido trabajando en la búsqueda de soluciones normativas respecto de las edificaciones irregulares en nuestra comunidad, con especial hincapié en aquellas edificaciones sobre las que ya no cabe adoptar legalmente medidas de restablecimiento del orden jurídico perturbado y del ejercicio de la potestad de protección de la legalidad urbanística, al haber transcurrido los plazos legalmente establecidos.

Tal es así que fue el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía, el que en su artículo 53 abría, por primera vez, la vía a la declaración de asimilado al régimen de fuera de ordenación de aquellas edificaciones ancladas en el limbo jurídico del que se venía haciendo eco la jurisprudencia del Tribunal Supremo.

Al Reglamento de Disciplina Urbanística siguieron el Decreto 2/2012, de 10 de enero y la Ley 2/2012, de 30 de enero; la Ley 6/2016, de 1 de agosto y la Ley 2/2018, de 26 de abril, además de una abundante producción normativa de menor rango, para solucionar los problemas de orden social, sanitario, de salubridad y de medio ambiente.

En esa misma línea, con el objetivo de poder resolver las deficientes condiciones de seguridad y salubridad de las edificaciones irregulares consolidadas, al mismo tiempo que minimizamos el impacto territorial, ambiental y paisajístico del municipio, facilitando el proceso de modernización de dicha realidad, ha sido aprobado el Decreto-ley 3/2019, de 24 de septiembre, de medidas urgentes para la adecuación ambiental y territorial de las edificaciones irregulares en la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Teniendo en cuenta que el Decreto-Ley 3/2019, de 24 de septiembre, recopila y simplifica en un mismo texto normativo la anterior regulación, dando mayor seguridad jurídica a los operadores urbanísticos en la Comunidad Autónoma andaluza, se hace necesaria la aprobación de Ordenanzas ajustadas al nuevo marco jurídico, con la finalidad de aclarar y fijar el procedimiento, simplificando la documentación exigible a los ciudadanos y los trámites administrativos necesarios para la obtención tanto de la declaración de asimilado a fuera de ordenación, como de las certificaciones de equivalencia al régimen jurídico de las edificaciones con licencias.

Al mismo tiempo, se fijan los criterios para la valoración del importe de Cumplimiento por Equivalencia, en base a lo regulado en el artículo 51 del Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Título preliminar. DISPOSICIONES GENERALES

#### Artículo 1. *Naturaleza y objeto de la Ordenanza.*

1. La presente Ordenanza Municipal se dicta en desarrollo de lo dispuesto en la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (en lo sucesivo LOUA), el Decreto-ley 3/2019, de medidas urgentes para la adecuación ambiental y territorial de las edificaciones irregulares en la Comunidad Autónoma de Andalucía (en lo sucesivo DL 3/2019), el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía (en lo sucesivo RDU), el Plan General de Ordenación Urbanística de Lora del Río (en adelante PGOU), así como la restante legislación estatal, autonómica y de régimen local aplicable.

2. La presente Ordenanza tiene por objeto:

- a) Regular el procedimiento administrativo del reconocimiento de la situación de asimilado a fuera de ordenación de las edificaciones irregulares que se encuentren terminadas en el término municipal de Lora del Río, ubicadas en cualquier clase de suelo (urbano, urbanizable y no urbanizable), respecto de las cuales no resulte posible la adopción de medidas de protección de la legalidad urbanística ni del restablecimiento del orden jurídico perturbado por haber transcurrido el plazo para su ejercicio conforme a lo establecido en el artículo 185 de la LOUA, así como de aquellas edificaciones para las que exista imposibilidad legal o material de ejecutar la resolución de reposición de la realidad física alterada, siempre que la indemnización por equivalencia que se hubiere fijado haya sido íntegramente satisfecha, facilitando con ello el acceso a los servicios básicos de luz, agua y saneamiento de estas edificaciones.
- b) Regular el procedimiento para el otorgamiento de la certificación administrativa acreditativa de la situación legal de asimilado al régimen de edificaciones con licencias urbanísticas, de aquellas 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 no urbanizable, es decir, aquellas edificaciones terminadas con anterioridad al 25 de Mayo de 1975.
  - Irregulares en suelo urbano y urbanizable para las que hubiera transcurrido el plazo para adoptar medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística a la entrada en vigor de la Ley 8/1990, de 25 de julio, sobre Reforma del Régimen Urbanístico y Valoraciones del Suelo (16 de Agosto de 1990), es decir, aquellas edificaciones terminadas con anterioridad al 16 de Agosto de 1986.

#### Artículo 2. *Ámbito de aplicación de la Ordenanza.*

1. La presente Ordenanza es de aplicación a:

- a) Todas las edificaciones irregulares situadas en el término municipal de Lora del Río, sean aisladas o constituyan una agrupación de edificaciones, situadas en cualquier clase de suelo (urbano, urbanizable y no urbanizable), que se encuentren terminadas, y para las que hubiera transcurrido el plazo para el ejercicio de la potestad de protección de la legalidad urbanística.
- b) Aquellas edificaciones para las que exista imposibilidad legal o material de ejecutar la resolución de reposición de la realidad física alterada, siempre que la indemnización por equivalencia que se hubiere fijado haya sido íntegramente satisfecha.
- c) Aquellas 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 no urbanizable, es decir, aquellas edificaciones terminadas con anterioridad al 25 de Mayo de 1975.
  - Irregulares en suelo urbano y urbanizable para las que hubiera transcurrido el plazo para adoptar medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística a la entrada en vigor de la Ley 8/1990, de 25 de julio, sobre Reforma del Régimen Urbanístico y Valoraciones del Suelo (16 de Agosto de 1990), es decir, aquellas edificaciones terminadas con anterioridad al 16 de agosto de 1986.

2. A los efectos de la presente Ordenanza se entiende por:

- a) Edificación: todo tipo de obras, instalaciones y construcciones susceptibles de soportar un uso que debe contar con licencia urbanística, sin perjuicio de los informes, dictámenes u otro tipo de pronunciamientos que fueran necesarios en razón a la legislación aplicable.
- b) Agrupación de edificaciones: conjunto de edificaciones próximas entre sí que requieren infraestructuras y servicios comunes.
- c) Edificación aislada: edificación que no forma parte de una agrupación de edificaciones.
- d) Edificación irregular: edificación, aislada o agrupada, realizada con infracción de la normativa urbanística, bien por no disponer de las preceptivas licencias urbanísticas o bien por contravenir sus condiciones.
- e) Edificación terminada: edificación que no requiere de la realización de actuación material alguna para servir al uso al que se destine, salvo las obras que procedan para garantizar las condiciones mínimas de seguridad y salubridad.

Título I. RÉGIMEN DE LAS EDIFICACIONES IRREGULARES EN SITUACIÓN DE ASIMILADO A FUERA DE ORDENACIÓN

### Capítulo I. Situación de asimilado a fuera de ordenación

Artículo 3. Régimen aplicable a las edificaciones irregulares en situación de asimilado a fuera de ordenación no declaradas.

1. Están sometidas al régimen de asimilado a fuera de ordenación:

- a) Aquellas edificaciones irregulares que se encuentren terminadas, realizadas sin licencia urbanística o contraviniendo sus condiciones, respecto de las cuales se hubiere agotado el plazo para adoptar medidas de protección de la legalidad urbanística y de restablecimiento del orden jurídico perturbado, conforme a lo dispuesto en el artículo 185 de la LOUA.
- b) Aquellas edificaciones para las que exista imposibilidad legal o material de ejecutar la resolución de reposición de la realidad física alterada, siempre que la indemnización por equivalencia que se hubiere fijado haya sido íntegramente satisfecha.
- c) Aquellas edificaciones ejecutadas con licencia urbanística u orden de ejecución, declaradas nulas una vez transcurrido el plazo para el ejercicio de acciones establecidos en el artículo 185 de la LOUA, a contar desde la fecha de terminación de dichas edificaciones, y sin perjuicio de las resoluciones judiciales que, en su caso, se dicten en ejecución de sentencias.
- d) Aquellas edificaciones situadas en parcelaciones urbanísticas en terrenos que tengan el régimen del suelo no urbanizable, para las que haya transcurrido la limitación temporal establecida en el artículo 185 de la LOUA, quedando excluidas de la reagrupación de parcelas, conforme a lo establecido en el artículo 183.3 del mismo texto legal.
- e) Aquellas edificaciones que se encuentren sobre parcelaciones con licencia o título habilitante declarado nulo, sin perjuicio de las resoluciones judiciales que, en su caso, se dicten en ejecución de sentencias, para las que haya transcurrido la limitación temporal establecida en el artículo 185 de la LOUA.

2. No procederá el reconocimiento de la situación de asimilado a fuera de ordenación:

- a) 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 el artículo 185 de la LOUA, procediendo el correspondiente expediente de protección de la legalidad urbanística, estableciendo dicho articulado que:
 

«Las medidas, cautelares o definitivas, de protección de la legalidad urbanística y restablecimiento del orden jurídico perturbado previstas en el Título VI, Capítulo V, de la LOUA, sólo podrán adoptarse válidamente mientras los actos estén en curso de ejecución, realización o desarrollo y dentro de los seis años siguientes a su completa terminación.

La limitación temporal del apartado anterior no regirá para el ejercicio de la potestad de protección de la legalidad urbanística y restablecimiento del orden jurídico perturbado respecto a los siguientes actos y usos:

  - A) Los de parcelación urbanística en terrenos que tengan la consideración de suelo no urbanizable, salvo los que afecten a parcelas sobre las que existan edificaciones para las que haya transcurrido la limitación temporal del apartado anterior, de acuerdo con lo establecido en el artículo 183.3 de la LOUA. La excepción anterior en relación a limitación temporal únicamente será de aplicación a la parcela concreta sobre la que se encuentre la edificación en la que concurran los citados requisitos, no comprendiendo al resto de parcela o parcelas objeto de la parcelación. En ningún caso, será de aplicación la limitación temporal a las parcelas que se encuentren en alguno de los supuestos de la letra B) siguiente.
  - B) Los que afecten a:
    - a) Terrenos clasificados como suelo no urbanizable de especial protección, terrenos incluidos en la Zona de Influencia del Litoral, salvo los situados en suelo urbano o suelo urbanizable, o terrenos incluidos en parcelaciones urbanísticas en suelos que tengan la consideración de no urbanizable, con la salvedad recogido en el apartado anterior.
    - b) Bienes o espacios catalogados.
    - c) Parques, jardines, espacios libres o infraestructuras o demás reservas para dotaciones, en los términos que se determinen reglamentariamente.»
- b) En las edificaciones irregulares realizadas sobre suelos con riesgos ciertos de erosión, desprendimientos, corrimientos, inundaciones u otros riesgos naturales, tecnológicos o de otra procedencia, salvo que previamente se hubieran adoptado las medidas exigidas por la administración competente para evitar o minimizar dichos riesgos. En este caso, las personas propietarias deberán acreditar la realización de las obras mediante certificado descriptivo y gráfico suscrito por personal técnico competente. Los servicios técnicos municipales emitirán el correspondiente informe en relación con la ejecución de las citadas obras. Además, deberán suscribir una declaración responsable en la que expresen claramente que conocen y asumen los riesgos existentes y las medidas aplicables, siendo esta condición previa para la declaración de asimilado a fuera de ordenación.
- c) En aquellas edificaciones irregulares terminadas que no reúnan las condiciones mínimas de seguridad y salubridad en los términos que se establecen en el artículo 21 de la presente ordenanza, hasta tanto que por los propietarios de las mismas se dé cumplimiento a las órdenes de ejecución que en tal sentido sean dictadas por la administración.
- d) Cuando sobre la edificación exista resolución administrativa firme de demolición; o sentencia firme; o para los casos cuya licencia haya sido anulada por sentencia; o cuya edificación esté incurso en procedimiento judicial. Puesto que el carácter reglado del asimilado a fuera de ordenación no puede entrar en conflicto con el respeto a la cosa juzgada y al debido cumplimiento de las resoluciones judiciales. Para estos casos, deberá plantearse previamente en sede judicial y actuar siempre de conformidad a la voluntad de los jueces.
- e) Para aquellas edificaciones irregulares sobre las que se haya abierto el expediente administrativo de protección de la legalidad, a menos que se acredite en el expediente, mediante prueba fehaciente, que hubiera transcurrido ya el plazo de restablecimiento de la legalidad.

3. Las edificaciones irregulares a las que se refiere el apartado 1 del presente artículo no podrán acceder a los servicios básicos ni se podrá realizar en ellas obra alguna hasta que se haya producido la resolución administrativa de reconocimiento de la situación de asimilado a fuera de ordenación.

Artículo 4. *Acreditación, a efectos registrales, de la situación urbanística de las edificaciones irregulares en situación de asimilado a fuera de ordenación no declaradas.*

La resolución municipal que, de conformidad a lo previsto en la legislación estatal básica en materia de suelo, tenga por objeto hacer constar en el Registro de la Propiedad la concreta situación urbanística de las edificaciones irregulares terminadas en las que no se hubiera producido aún la declaración administrativa de la situación de asimilado a fuera de ordenación, hará mención expresa a las limitaciones indicadas en el apartado 3 del artículo anterior.

#### Capítulo II. *Reconocimiento de la situación de asimilado a fuera de ordenación*

Artículo 5. *Competencia y normas generales.*

1. Corresponde al Ayuntamiento la tramitación y resolución del procedimiento de reconocimiento de la situación de asimilado a fuera de ordenación.

2. El procedimiento para otorgar la resolución de reconocimiento de la situación de asimilado a fuera de ordenación deberá tramitarse y resolverse conforme a la legislación sobre régimen local y del procedimiento administrativo común, a las especialidades establecidas en la normativa urbanística y en el DL 3/2019, así como a lo establecido en la presente ordenanza municipal.

Artículo 6. *Inicio del procedimiento.*

El procedimiento para la obtención de la resolución administrativa que reconozca la situación de asimilado a fuera de ordenación de las edificaciones citadas en el apartado primero del artículo 3, podrá iniciarse de oficio o a solicitud de persona interesada.

Artículo 7. *Procedimiento a instancia de parte.*

1. Las personas titulares de edificaciones incluidas en los supuestos contemplados en el apartado primero del artículo 3, solicitarán a este Excmo. Ayuntamiento la preceptiva Resolución Administrativa del reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación.

2. Junto a la solicitud en instancia normalizada, deberán presentarse los siguientes documentos:

- a) Identificación de la persona titular de la edificación: nombre y apellidos, dirección, NIF/NIE o CIF, correo electrónico a efectos de comunicaciones y notificaciones y teléfono. En el caso de tratarse de persona jurídica, deberá acreditarse la representación.
- b) 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.
- c) Documentación acreditativa de la titularidad del inmueble: Nota simple actualizada del Registro de la Propiedad, o en su defecto, copia del título de propiedad de la parcela en que se ubica la edificación o, documento acreditativo de los derechos adquiridos sobre la misma.
- d) Expediente para el reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación (AFO), suscrito por técnico competente, y visado por el correspondiente Colegio profesional, cuando así lo exija la normativa estatal, que constará, al menos, de la siguiente documentación:
  - (1) Descripción de la edificación con especificación de los usos a que se destina, cuadro de superficie, descripción estructural, constructiva y de las instalaciones con que cuenta. Entre otros deberá quedar acreditado que:
    - Dispone de los servicios básicos necesarios que garanticen el mantenimiento del uso de forma sostenible y autónomo (luz, sistema de abastecimiento de aguas autosuficiente o mediante conexión a redes existente apto para el consumo humano, saneamiento, etc.).
    - La edificación reúne las condiciones mínimas de seguridad y habitabilidad requeridas para la habitabilidad o uso al que se destina la edificación conforme a lo dispuesto en el artículo 21 de la presente Ordenanza.
  - (2) En su caso, descripción de las obras y medidas necesarias e indispensables para garantizar:
    - Condiciones mínimas de seguridad y habitabilidad.
    - Ornato público o impacto negativo de la edificación en el paisaje.
    - Minimizar o eliminar los riesgos identificados conforme a las indicaciones de los órganos afectados.
    - Servicios Básicos sostenibles.
  - (3) Declaración de las circunstancias urbanísticas, con la descripción de las determinaciones urbanísticas y preceptos de las normas urbanísticas que infringe.
  - (4) Fecha de terminación de la edificación, acreditada mediante cualquiera de los documentos de prueba admitidos en derecho. No obstante, se deberá aportar siempre foto aérea histórica correspondiente.
  - (5) En su caso, identificación de los riesgos ciertos de erosión, desprendimientos, corrimientos, inundaciones u otros riesgos naturales, tecnológicos o de otra procedencia.
  - (6) Presupuesto de ejecución material de la edificación, calculado en función del método para el cálculo simplificado del presupuesto de ejecución material de los distintos tipos de obra aprobado por el Colegio Oficial de Arquitectos de Sevilla.
  - (7) Certificado acreditativo, en función de lo incluido en anteriores apartados, de que la edificación reúne las condiciones de seguridad, habitabilidad y salubridad requeridas en esta Ordenanza Municipal.
  - (8) Reportaje fotográfico a color que plasme las características generales – interiores y exteriores – de la edificación y de las que se puedan desprender el estado constructivo de la misma.
  - (9) Alta en Catastro de la edificación, con la presentación del modelo correspondiente en la Dirección General de Catastro, en caso de no ser acorde el existente.
  - (10) Planimetría:
    - Plano catastral o en su defecto georreferenciado de situación.
    - Plano georreferenciado de emplazamiento en la parcela de todas las edificaciones existentes, con indicación de su superficie y grafía, acotadas a linderos.

- e) Para los casos de edificaciones irregulares realizadas sobre suelos con riesgos ciertos de erosión, desprendimientos, corrimientos, inundaciones u otros riesgos naturales, tecnológicos o de otra procedencia, las personas propietarias deberán acreditar la realización de las medidas exigidas por la administración competente para evitar o minimizar dichos riesgos, mediante certificado descriptivo y gráfico suscrito por personal técnico competente. Los servicios técnicos municipales emitirán el correspondiente informe en relación con la ejecución de las citadas obras.

Además, deberán suscribir una declaración responsable en la que expresen claramente que conocen y asumen los riesgos existentes y las medidas aplicables, siendo esta condición previa para la declaración de asimilado a fuera de ordenación.

Artículo 8. *Subsanación y reiteración de solicitudes.*

1. Si la solicitud no reúne los requisitos exigidos, se requerirá a la persona solicitante para que subsane la falta o acompañe los documentos preceptivos en el plazo de diez días, con indicación de que si así no lo hiciera se le tendrá por desistido de su petición, previa resolución que así lo declare.

2. Declarado el desistimiento de la solicitud a que se refiere el apartado anterior o en el caso de declaración de caducidad del procedimiento, se podrá reiterar la solicitud aportando la documentación o solicitando la incorporación al expediente de la que obrase en el que fue archivado, siendo ésta válida siempre que la normativa de aplicación coincida con la vigente.

3. Declarado el desistimiento de la solicitud o la caducidad del procedimiento, y de haberse constatado que la edificación es susceptible de ostentar la condición de asimilado a fuera de ordenación, se procederá a su tramitación de oficio.

Artículo 9. *Procedimiento de oficio.*

1. Procederá la tramitación de oficio del procedimiento del reconocimiento de la situación de asimilado a fuera de ordenación 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 asimilada a fuera de ordenación, cuyo reconocimiento no hubiere sido solicitado por su titular o, habiéndolo solicitado, se haya declarado el desistimiento de la solicitud o la caducidad del procedimiento.
- c) Cuando con motivo de la solicitud de inscripción en el Registro de la Propiedad de escritura de una obra nueva susceptible de ser reconocida como asimilada a fuera de ordenación, otorgada al amparo de lo establecido en el artículo 28.4 del Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto legislativo 7/2015, de 30 de octubre, se dé traslado tal hecho al Ayuntamiento de Lora del Río por parte del Registro de la Propiedad.

2. En estos casos, el Ayuntamiento de Lora del Río requerirá al titular de la edificación para que en el plazo de seis meses 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.

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, mediante la contratación de servicios profesionales externos. El titular de la edificación quedará obligado al pago de las tasas municipales que a tal efecto sean fijadas en la ordenanza fiscal que regule la materia, así como de los gastos por los servicios profesionales contratados.

Artículo 10. *Supuesto especial de edificaciones irregulares realizadas en una misma parcela registral, o en su defecto, catastral, ubicadas en suelo no urbanizable, sobre la que existan dos o más edificaciones.*

1. El reconocimiento de asimilado a fuera de ordenación para aquellas edificaciones situadas en parcelaciones urbanísticas que tengan el régimen del suelo no urbanizable, respecto de las cuales ya no se pueden adoptar medidas de protección y restauración de la legalidad, comprenderá a la edificación y a la parcela sobre la que se ubica, cuya superficie, en el supuesto de dos o más edificaciones en una misma parcela registral o, en su defecto, catastral, coincidirá con las lindes existentes.

La declaración de asimilado a fuera de ordenación de cualquiera de éstas edificaciones, surtirá los efectos de la licencia de segregación exigida por el artículo 25.1.b) de la Ley 19/1995, de 4 de julio, de Modernización de las Explotaciones Agrarias, quedando sujetos dichos efectos a la caducidad prevista para las licencias de parcelación en el artículo 66 de la LOUA, debiendo constar reflejados estos extremos en la resolución de reconocimiento de tal situación.

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 segregación. La no presentación en plazo de la escritura pública determinará la caducidad de los efectos de la licencia implícita 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.

2. El procedimiento para otorgar el reconocimiento del régimen de asimilado al de fuera de ordenación para aquellas edificaciones irregulares situadas en una parcelación urbanística, se tramitará y resolverá de acuerdo a lo previsto en la presente Ordenanza, debiendo la persona interesada presentar la documentación prevista en el artículo 7, completada con:

- Plano georreferenciado de la totalidad de la finca registral o en su caso catastral donde se ubica la edificación, con determinación de linderos.
- Plano georreferenciado de localización de la edificación dentro del plano de la parcela con indicación de todas las edificaciones existentes, con indicación asimismo de su superficie y grafía, acotadas a linderos.
- Informe de validación catastral con las parcelas resultantes.

3. Este régimen será también de aplicación a las parcelas sobre las que existan edificaciones irregulares para las que haya transcurrido la limitación temporal del artículo 185 de la LOUA que se encuentren sobre parcelaciones con licencia o título habilitante declarado nulo, sin perjuicio de las resoluciones judiciales que, en su caso, se dicten en ejecución de sentencias.

Artículo 11. *Indemnización 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.

2. Se presentará solicitud normalizada en la que se especifique detalladamente las causas por las que proceda la declaración de cumplimiento por equivalencia.

3. Si concurriesen causas de imposibilidad material o legal de ejecutar la resolución que acordara la reposición de la realidad física alterada en sus propios términos, el órgano competente para su ejecución adoptará las medidas necesarias que aseguren en lo posible la efectividad del restablecimiento del orden jurídico perturbado, sin perjuicio de la potestad jurisdiccional de hacer ejecutar lo juzgado, en los casos en que haya recaído resolución judicial firme.

4. Con carácter previo a la adopción de tales medidas, deberán recabarse informes técnico y jurídico que valorarán la imposibilidad material o legal y fijarán, en su caso, la indemnización por equivalencia en la parte que no pueda ser objeto de cumplimiento pleno, pudiendo consistir en una cantidad en metálico, o en la cesión de una porción de terreno o edificación equivalente al aprovechamiento materializado sin título.

5. La valoración del aprovechamiento urbanístico que se haya materializado de forma indebida, que se realizará de conformidad con la legislación vigente en materia de valoraciones, tomará en consideración aquellos bienes o intereses que, siendo objeto de protección por la ordenación territorial o el planeamiento urbanístico, hubiesen sido alterados por los actos objeto del procedimiento de reposición de la realidad física alterada.

6. Las obras, instalaciones, construcciones y edificaciones en los casos de imposibilidad legal o material de ejecutar la resolución de reposición de la realidad física alterada, podrán quedar, en la medida que contravengan la legalidad urbanística, en situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación, siempre que la indemnización por equivalencia que se hubiere fijado haya sido íntegramente satisfecha.

7. En el supuesto de edificaciones irregulares agrupadas incluidas en el ámbito de un Plan Especial de Adecuación Ambiental y Territorial respecto a las que no hubiera transcurrido el plazo establecido para el ejercicio de la potestad de protección de la legalidad urbanística, se continuarán los procedimientos de disciplina iniciados. Sin perjuicio de la imposición de las sanciones que procedan y de dictar resolución de reposición de la realidad física alterada, en la ejecución de ésta se podrá acordar el cumplimiento por equivalencia, en los casos de imposibilidad legal o material de ejecutar la resolución en sus propios términos, pudiendo consistir dicho cumplimiento en la participación de la persona propietaria en las cargas derivadas del Plan Especial, en la forma y plazos que en el mismo se establezcan.

8. La indemnización por equivalencia deberá abonarse con independencia de las sanciones por infracciones urbanísticas que, en su caso, procedan, sin que pueda reportar a las personas infractoras de la legalidad urbanística la posibilidad de beneficiarse de la reducción de la sanción que contempla el artículo 208.2 de la LOUA, y con independencia de las tasas que correspondan por la declaración de asimilado al régimen de fuera de ordenación.

#### Artículo 12. Instrucción.

1. Aportada la documentación relacionada en los artículos 7 y 10 de la presente Ordenanza, el Ayuntamiento, justificadamente y en razón a las circunstancias que concurren en cada supuesto, solicitará los informes que resulten procedentes a los órganos y entidades administrativas gestoras de los intereses públicos afectados. En el contenido de estos informes se hará constar, entre otras circunstancias, la existencia de expedientes sancionadores o de protección de la legalidad en materia de su competencia y la situación de los mismos. Con ello, se pretende comprobar que la edificación irregular no se encuentra en zona de riesgo y que no existe expediente disciplinario abierto por una administración sectorial.

En lo relativo a la posible existencia de riesgo de inundaciones se atenderán a las zonas establecidas por la administración hidráulica en los mapas contenidos en los planes de gestión de riesgos de inundación de la cuenca correspondiente y, en su caso, en las zonas cautelares por riesgo de inundación contenidas en el planeamiento territorial y urbanístico.

Cuando existan riesgos sólo se podrá otorgar el reconocimiento de asimilado al régimen de fuera de ordenación, previo informe o autorización del órgano sectorial competente, si se minimizan o evitan los riesgos con anterioridad al reconocimiento y siempre que, en dichos suelos, no concurren otras circunstancias que conlleven que no sea de aplicación la limitación temporal del artículo 185 de la LOUA.

2. Con base a la documentación obrante en el expediente, los servicios técnicos y jurídicos municipales se pronunciarán sobre la idoneidad de la misma para acreditar que la edificación objeto del expediente cumple los requisitos establecidos en la legislación urbanística aplicable y en la presente Ordenanza, para el reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación.

El personal técnico municipal deberá comprobar igualmente, que la persona propietaria ha aportado la documentación y certificaciones que acreditan las condiciones mínimas de salubridad y seguridad, mediante visita si fuera necesario, de que esa documentación responde a la edificación para la cual se solicita el reconocimiento de asimilado a fuera de ordenación.

3. Si del contenido de dichos informes resultasen deficiencias subsanables, se requerirá por una sola vez, con indicación de las deficiencias detectadas y de los preceptos de la normativa urbanística infringidos, para que, en plazo no superior a un mes, pueda subsanarlas.

4. Si en los plazos señalados no se hubieran subsanado las deficiencias, se procederá a la declaración de caducidad del procedimiento conforme a las normas reguladoras del procedimiento administrativo común.

5. Previamente a la resolución de reconocimiento de asimilado al régimen de fuera de ordenación el Ayuntamiento podrá, en su caso, mediante orden de ejecución:

- a) Ordenar a la persona propietaria de la edificación la ejecución de las obras necesarias para garantizar las condiciones mínimas de seguridad y salubridad, así como de las obras que, por razones de interés general, resulten indispensables para garantizar el ornato público, incluidas las que resulten necesarias para evitar el impacto negativo de la edificación sobre el paisaje del entorno, estableciendo un plazo máximo tanto para la presentación del proyecto técnico como para la ejecución de las obras.
- b) Ordenar a la persona propietaria de la edificación o solicitar a la Administración u organismo que corresponda, según el caso, la ejecución de las medidas exigidas por las administraciones competentes para minimizar o evitar los riesgos ciertos puestos de manifiesto en los informes regulados en el apartado 1 anterior.

6. Las personas interesadas comunicarán a la Administración la realización de las obras a que hace referencia el apartado anterior, y acreditarán las mismas mediante certificado descriptivo y gráfico suscrito por personal técnico competente.

Los servicios técnicos municipales emitirán el correspondiente informe en relación con ejecución de las citadas obras y/o medidas minimizadoras.

La emisión de las órdenes de ejecución referidas en el apartado anterior, suspenderán el plazo para dictar la resolución de reconocimiento de asimilado al régimen de fuera de ordenación, que se reanudará a partir de la fecha de comunicación a la Administración del certificado acreditativo de la finalización de las obras y/o medidas minimizadoras contenidas en las mismas.

7. En todo caso, las obras y/o las medidas a las que se hacen referencia en los apartados anteriores deberán estar finalizadas previamente a la resolución de reconocimiento de asimilado al régimen de fuera de ordenación.

#### Artículo 13. *Resolución.*

1. A la vista de la documentación aportada, y previo los informes técnicos y jurídicos que procedan, el Ayuntamiento emitirá, en su caso, resolución administrativa acreditativa del régimen jurídico que corresponde a la edificación en cuestión.

2. 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.
- b) El reconocimiento de haber transcurrido el plazo para adoptar medidas de protección de la legalidad urbanística y restablecimiento del orden jurídico perturbado.
- c) El reconocimiento de que la edificación reúne las condiciones mínimas de seguridad y salubridad exigidas para su habitabilidad o uso.
- d) Los servicios básicos que puedan prestarse por las compañías suministradoras y las condiciones del suministro, de acuerdo con lo recogido en el artículo 14.
- e) Indicación expresa de la sustanciación de procedimientos penales que pudieran afectar a la edificación.
- f) Referencia expresa al régimen aplicable conforme a lo dispuesto en el artículo 14.
- g) Para suelos urbanos no consolidado y urbanizable, se deberá incorporar una cautela donde quede claro que la declaración no exime del cumplimiento de los deberes y cargas que sean exigibles en el desarrollo urbanístico del ámbito, ni da derecho a indemnización por la mera ejecución de los planes.

3. Si la resolución fuera denegatoria se indicarán las causas que la motivan con advertencia expresa del régimen aplicable, que será el establecido en el artículo 3.3 de la presente Ordenanza para las edificaciones en situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación no declaradas.

4. 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 14. *Régimen aplicable a las edificaciones irregulares en situación de asimilado a fuera de ordenación declaradas.*

1. La declaración de asimilado al régimen de fuera de ordenación de una edificación irregular no supone su legalización, ni produce efectos sobre aquellos otros procedimientos a los que hubiera dado lugar la actuación realizada en contra del ordenamiento jurídico. Para las edificaciones declaradas en situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación no procederá la concesión de licencias de ocupación o de utilización.

2. El reconocimiento de que la edificación reúne las condiciones mínimas de seguridad y salubridad, determina la aptitud física de la edificación para el uso previsto, pero no presupone el cumplimiento de los requisitos y condiciones que fueran exigidos para autorizar las actividades que en la misma se lleven o puedan llevar a cabo.

Será posible autorizar actividades siguiendo el procedimiento legalmente establecido en cada caso y siempre que no sean necesarias más obras que las autorizables en una edificación declarada en situación de asimilada al régimen de fuera de ordenación.

3. Una vez otorgado el reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación, sólo podrán autorizarse las obras de conservación necesarias para el mantenimiento estricto de las condiciones de seguridad y salubridad requeridas para la habitabilidad o uso al que se destine la edificación.

4. En las edificaciones irregulares existentes en agrupaciones de edificaciones irregulares en Suelo Urbano, Suelo Urbanizable y Suelo No Urbanizable, previo reconocimiento individual de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación, cuando proceda, de acuerdo con lo establecido en el capítulo II del título I del DL 3/19, una vez acreditada la ejecución de las medidas de adecuación ambiental y territorial previstas en el Plan Especial de Adecuación Ambiental y Territorial, y de acuerdo con las determinaciones y previsiones de dicho Plan Especial, se podrán autorizar obras de conservación y de reforma, así como la ejecución de elementos auxiliares que no afecten negativamente a la adecuación ambiental y territorial de la agrupación.

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

5. Cuando las edificaciones reconocidas en situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación no cuenten con acceso a los servicios básicos de saneamiento y abastecimiento de agua y electricidad prestados por compañías suministradoras, o cuando los mismos se hayan realizado sin las preceptivas autorizaciones, podrá autorizarse el acceso a los mismos 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 al régimen de fuera de ordenación para la contratación de los servicios a los efectos establecidos en el artículo 175.2 de la LOUA.

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.

6. Los efectos de la resolución se entenderán sin perjuicio de lo que se acordare en el correspondiente instrumento de planeamiento respecto del desarrollo, ordenación y destino de las edificaciones reconocidas en situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación.

#### Artículo 15. *Anotación en el Registro de la Propiedad.*

La declaración de asimilación a la situación legal de fuera de ordenación se hará constar en el Registro de la Propiedad, a instancia de este Ayuntamiento, reflejando literalmente las condiciones a las que se sujetan las mismas.

A los efectos de lo dispuesto en el párrafo anterior, la/el Secretaria/o del Ayuntamiento o funcionario habilitado para ello, expedirá certificación del contenido íntegro del acto administrativo en la forma prevista por la normativa estatal.

**Título II. DE LAS EDIFICACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE TERMINADAS ANTES DE LA ENTRADA EN VIGOR DE LA LEY 19/1975, DE 2 DE MAYO, Y DE LAS EDIFICACIONES EN SUELO URBANO Y URBANIZABLE PARA LAS QUE HAYA 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 16. Régimen jurídico.**

Se asimilarán en su régimen a las edificaciones con licencia urbanística:

- a) 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 no urbanizable, es decir, aquellas edificaciones terminadas con anterioridad al 25 de mayo de 1975.
- b) Las edificaciones irregulares en suelo urbano y urbanizable para las que hubiera transcurrido el plazo para adoptar medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística a la entrada en vigor de la Ley 8/1990, de 25 de julio, sobre Reforma del Régimen Urbanístico y Valoraciones del Suelo (16 de agosto de 1990), es decir, aquellas edificaciones terminadas con anterioridad al 16 de agosto de 1986.

Dicho régimen no será extensible a las obras posteriores a las fechas indicadas que se hayan realizado sobre la edificación sin las preceptivas licencias urbanísticas.

**Artículo 17. Reconocimiento de la situación jurídica.**

Las personas propietarias de las citadas edificaciones podrán recabar del Ayuntamiento certificación administrativa en la que se hará constar el régimen aplicable a las mismas, previa tramitación indicada en los artículos siguientes.

**Artículo 18. Procedimiento para la expedición de la certificación.**

1. El procedimiento para otorgar la certificación a la que se refiere el artículo anterior deberá tramitarse y resolverse conforme a la legislación sobre régimen local y a la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

2. Se iniciará mediante presentación de solicitud en instancia normalizada, suscrita por la persona titular de la edificación, dirigida al Excmo. Ayuntamiento de Lora del Río, acompañada de la siguiente documentación:

- a) Identificación de la persona titular de la edificación: nombre y apellidos, dirección, NIF/NIE o CIF, correo electrónico a efectos de comunicaciones y notificaciones y teléfono. En el caso de tratarse de persona jurídica, deberá acreditarse la representación.
- b) 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.
- c) Documentación acreditativa de la titularidad del inmueble: Nota simple actualizada del Registro de la Propiedad, o en su defecto, copia del título de propiedad de la parcela en que se ubica la edificación o, documento acreditativo de los derechos adquiridos sobre la misma.
- d) Certificado (descriptivo y gráfico) suscrito por técnico competente, y visado por el correspondiente Colegio profesional, cuando así lo exija la normativa estatal, en el que se haga constar:
  - A. Descripción de la edificación con especificación de los usos a que se destina, cuadro de superficies e instalaciones con que cuenta, así como las características constructivas generales, debiendo quedar acreditado que reúne las condiciones mínimas de seguridad y habitabilidad requeridas para la habitabilidad o uso al que se destina la edificación conforme a lo dispuesto en el artículo 21 de la presente ordenanza.
  - B. Fecha de terminación de la edificación, acreditada mediante cualquiera de los documentos de prueba admitidos en derecho. No obstante, se deberá aportar siempre foto aérea histórica correspondiente.
  - C. 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.
  - D. Compatibilidad urbanística de la edificación con el planeamiento vigente, con el fin de poder determinar el régimen urbanístico que le es de aplicación en función de su conformidad (situación legal) o disconformidad (situación de fuera de ordenación) con dicho planeamiento al momento de la certificación, con la clara identificación de las determinaciones urbanísticas que incumple.
  - E. Plano de situación en cartografía oficial del PGOU, y plano de emplazamiento de la parcela sobre planimetría oficial catastral, con indicación de su superficie y grafía de la edificación afectada debidamente acotada y georreferenciada.
  - F. Estado de conservación del edificio, las instalaciones con que cuenta y acredite, en atención a las circunstancias anteriores, la aptitud del mismo para el uso al que se destina.
  - G. Certificado acreditativo, en función de lo incluido en anteriores apartados, de que la edificación reúne las condiciones de seguridad, habitabilidad y salubridad requeridas en esta Ordenanza Municipal
- e) Alta en Catastro de la edificación, con la presentación del modelo correspondiente en la Dirección General de Catastro, en caso de no ser acorde el existente.

3. Respecto a la subsanación y reiteración de solicitudes se estará a lo dispuesto en el artículo 8 de la presente Ordenanza.

**Artículo 19. Instrucción y emisión de certificación.**

1. Los servicios técnicos y jurídicos municipales deberán emitir los correspondientes informes previos a la emisión de la certificación solicitada, pronunciándose sobre la conformidad de la solicitud de certificación a la normativa urbanística vigente.

2. A la vista de la documentación aportada, y previo los informes técnicos y jurídicos que procedan, el Ayuntamiento emitirá, en su caso, certificación administrativa acreditativa del régimen jurídico que corresponde a la edificación en cuestión.

3. Si del contenido de dichos informes resultasen deficiencias subsanables, se requerirá por una sola vez, con indicación de las deficiencias detectadas y de los preceptos de la normativa urbanística infringidos, para que, en plazo no superior a un mes, pueda subsanarlas.



4. Si en los plazos señalados no se hubieran subsanado las deficiencias, se procederá a la declaración de caducidad del procedimiento conforme a las normas reguladoras del procedimiento administrativo común.

#### Artículo 20. Régimen jurídico.

1. Las edificaciones reguladas en el presente título se asimilan en su régimen a las edificaciones con licencia urbanística.
2. Una vez otorgado el certificado administrativo acreditativo de su régimen urbanístico, podrán autorizarse las siguientes obras:
  - a) Edificaciones conformes con la ordenación. Se admitirá cualquier tipo de obra de las recogidas en el Plan General de Ordenación Urbanística de Lora del Río, sin otras limitaciones que las impuestas por el cumplimiento del ordenamiento urbanístico vigente en el momento de la construcción.
  - b) Edificaciones disconformes con la ordenación. Se estará a lo dispuesto en el artículo 3.5.2 del Plan General de Ordenación Urbanística de Lora del Río, el cual establece:

«La calificación como fuera de ordenación es causa de denegación de licencias de obras, salvo las siguientes:

- a. Las de reparación y mantenimiento y las exteriores de reforma menor, destinadas a la conservación de la habitabilidad o la utilización conforme al destino establecido que serán admisibles en todos los casos.
- b. Las que vayan directamente dirigidas a eliminar las causas determinantes de la situación de fuera de ordenación cuando ésta sea subsanable.
- c. Las parciales de consolidación o reparación cuando no estuviese prevista la expropiación o demolición del inmueble o la erradicación del uso en el plazo de cinco (5) años desde la fecha en que se pretendiese realizarlas. Estas obras no podrán dar lugar al incremento del valor de expropiación.

Cualquiera de estas obras serán ilegales y nunca podrán dar lugar al incremento del valor de expropiación.»

El otorgamiento de dichas autorizaciones se ajustará a los procedimientos vigentes en el municipio.

2. El reconocimiento de que la edificación reúne las condiciones mínimas de seguridad y salubridad, determina la aptitud física de la edificación para su utilización, no procediendo la concesión de licencias de ocupación o de utilización, pero no presupone el cumplimiento de los requisitos y condiciones que fueran exigidos para autorizar las actividades que en la misma se lleven o puedan llevar a cabo.

3. Al tratarse de edificaciones legales a todos los efectos, pueden acceder al registro de la propiedad y, en su caso, a los servicios básicos que sean procedentes y ello, sin perjuicio del régimen aplicable en función de su conformidad o disconformidad con el planeamiento actualmente vigente, tal y como deberá recogerse de forma explícita en la propia certificación.

#### Título III. DE LAS CONDICIONES MÍNIMAS DE SEGURIDAD Y SALUBRIDAD

#### Artículo 21. Condiciones mínimas de seguridad y salubridad de las edificaciones irregulares.

1. Se entenderá que la edificación irregular terminada resulta apta para el uso al que se destina, cuando, sin necesidad de ninguna actuación material posterior, reúna las siguientes condiciones:

- a) Las necesarias condiciones de seguridad 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.
- 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 electricidad 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, aportando las autorizaciones de los Organismos correspondientes. En todo caso, deberá quedar garantizada la aptitud de las aguas para el consumo humano, aportando la autorización correspondiente.

- 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. Cuando la edificación se destine al uso residencial además deberá 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.
- c) Todas las piezas habitables deben disponer de iluminación y ventilación natural desde un espacio abierto exterior o patio de luces, excepto los cuartos de aseo y las dependencias auxiliares.

#### Disposición adicional primera.

Para la solicitud, tramitación y resolución de la legalización de las actuaciones realizadas sin licencia o contraviniendo sus condiciones, regirán las reglas establecidas en la legislación de régimen local, y demás legislación estatal y autonómica concordante, para las solicitudes de licencias que deban ser otorgadas.

#### Disposición adicional segunda.

En lo no regulado en la presente Ordenanza se estará a lo dispuesto en la legislación de régimen local, y demás legislación estatal y autonómica concordante.

#### Disposición adicional tercera.

Las obligaciones tributarias derivadas de las actuaciones que se autoricen por el procedimiento regulado en la presente Ordenanza, se regirán por la Ordenanza fiscal correspondiente.

*Disposición transitoria única.*

Los procedimientos de declaración de situación de asimilado a fuera de ordenación y de otorgamiento de la certificación administrativa acreditativa de la situación legal de asimilado al régimen de edificaciones con licencias urbanísticas que, al momento de la entrada en vigor de la presente Ordenanza, estuvieran ya iniciados, se tramitarán y resolverán con arreglo a la misma. 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 ésta Ordenanza y en el DL 3/2019 .

*Disposición derogatoria.*

Con la entrada en vigor de esta Ordenanza quedan derogadas cuantas Ordenanzas municipales de carácter general se opongan a la misma.

*Disposición final.*

La presente Ordenanza, entrará en vigor al día siguiente de la publicación de su texto en el «Boletín Oficial» de la provincia de Sevilla, previo cumplimiento del plazo establecido en el artículo 49 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, y permanecerá vigente hasta que no se acuerde su derogación o modificación expresa.

Contra el presente acuerdo, se interpondrá recurso contencioso-administrativo, ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente a la publicación del presente anuncio, de conformidad con el artículo 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, de la Jurisdicción Contencioso- Administrativa.

Lo que se hace público para general conocimiento.

En Lora del Río a 5 de abril de 2021.—El Alcalde, Antonio Miguel Enamorado Aguilar.

15W-2643

## MAIRENA DEL ALCOR

Don Juan Manuel López Domínguez, Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de esta villa.

Hace saber: Mediante decreto de Alcaldía número 570/2021 de 30 de marzo, se ha dictado resolución de nombramiento de funcionario interino del Ayuntamiento de Mairena del Alcor, con las siguientes disposiciones:

«Primero.—Nombrar funcionario interino perteneciente a la Escala de Administración General, Subescala Auxiliar, Categoría Auxiliar Administrativo, del Ayuntamiento de Mairena del Alcor, a don José Uroz Hermosín, con DNI 754\*\*\*\*0B, con las retribuciones, trienios y demás complementos salariales que le correspondan con arreglo a la legislación vigente.

Segundo.—El nombramiento de interinidad podrá ser revocado por alguna de las siguientes causas: Cuando la plaza ocupada interinamente se provea por funcionario de carrera por alguno de los sistemas de provisión previstos reglamentariamente, cuando por causas sobrevenidas la plaza sea amortizada, o cuando la Administración considere que ya no existen las razones de necesidad y urgencia que motivaron la cobertura interina.

Tercero.—Notificar la presente resolución al interesado, comunicándole que deberá tomar posesión en el plazo de tres días hábiles a contar desde el día siguiente a aquel en que se le notifique el nombramiento.

Cuarto.—Publicar el nombramiento en la sede electrónica de este Ayuntamiento y en el «Boletín Oficial» de la provincia, dando traslado de este Decreto a las Áreas de Personal, Secretaría e Intervención de este Ayuntamiento.»

En Mairena del Alcor a 5 de abril de 2021.—El Alcalde, Juan Manuel López Domínguez.

4W-2718

## MAIRENA DEL ALCOR

Don Juan Manuel López Domínguez, Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de esta villa.

Hace saber: Mediante decreto de Alcaldía número 571/2021 de 30 de marzo, se ha dictado resolución de nombramiento de funcionario interino del Ayuntamiento de Mairena del Alcor, con las siguientes disposiciones:

«Primero.—Nombrar funcionaria interina perteneciente a la Escala de Administración General, Subescala Auxiliar, Categoría Auxiliar Administrativo, del Ayuntamiento de Mairena del Alcor, a doña Montserrat Lobato Prieto, con DNI 470\*\*\*\*3M, con las retribuciones, trienios y demás complementos salariales que le correspondan con arreglo a la legislación vigente.

Segundo.—El nombramiento de interinidad podrá ser revocado por alguna de las siguientes causas: Cuando la plaza ocupada interinamente se provea por funcionario de carrera por alguno de los sistemas de provisión previstos reglamentariamente, cuando por causas sobrevenidas la plaza sea amortizada, o cuando la Administración considere que ya no existen las razones de necesidad y urgencia que motivaron la cobertura interina.

Tercero.—Notificar la presente resolución a la interesada, comunicándole que deberá tomar posesión en el plazo de tres días hábiles a contar desde el día siguiente a aquel en que se le notifique el nombramiento.

Cuarto.—Publicar el nombramiento en la sede electrónica de este Ayuntamiento y en el «Boletín Oficial» de la provincia, dando traslado de este Decreto a las Áreas de Personal, Secretaría e Intervención de este Ayuntamiento.»

En Mairena del Alcor a 5 de abril de 2021.—El Alcalde, Juan Manuel López Domínguez.

4W-2710

## UTRERA

*Corrección de errores*

Don Juan Borrego López, Secretario General del Excmo. Ayuntamiento de esta localidad.

Hace saber: Que por el Pleno de este Excmo. Ayuntamiento, en sesión ordinaria celebrada con fecha 25 de marzo de 2021, se adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo: