



Ayuntamiento de El Viso del Alcor

D. GABRIEL ANTONIO SANTOS BONILLA, ALCALDE-PRESIDENTE DEL AYUNTAMIENTO DE EL VISO DEL ALCOR, PROVINCIA DE SEVILLA

HACE SABER

AYUNTAMIENTO DE EL VISO DEL ALCOR
REGISTRO DE SALIDA
27/10/2020 11:49
SALIDA NÚMERO: 4801

DIPUTACION DE SEVILLA
REGISTRO DE ENTRADA
27/10/2020 11:49
ENTRADA NÚMERO: 62922

Que por sesión ordinaria sesión ordinaria celebrada el día 30 de septiembre de 2020, al punto 8º de su orden del día, por unanimidad de los dieciséis concejales presentes de los quince que de hecho y de derecho lo componen, acordó la aprobación de la propuesta de la ordenanza que regule de forma coordinada con la legislación y normativa de superior rango, los procedimientos de regularización de edificaciones ubicadas en el término municipal de El Viso del Alcor.

"Vista la providencia de fecha 15 de septiembre de 2020 del Sr. Concejale Delegado de Urbanismo, Vivienda e Infraestructura y Patrimonio de este Ayuntamiento en la que dispone incoar expediente para la aprobación de una ordenanza que regule de forma coordinada con la legislación y normativa de superior rango, los procedimientos de regularización de edificaciones ubicadas en el término municipal de El Viso del Alcor.

Considerando que por la unidad administrativa de Urbanismo ha sido tramitado expediente para la aprobación de la citada ordenanza y vistos los informes emitidos por el arquitecto municipal don Jose Antonio Martín Morales de fecha 17 de septiembre de 2020 y el emitido por el Sr. Secretario General Accidental de fecha 17 de septiembre de 2020, en consecuencia con lo anterior, propongo al Pleno de la Corporación la adopción de los siguientes acuerdos:

PRIMERO: Aprobar inicialmente la Ordenanza Reguladora de Edificaciones de El Viso del Alcor

SEGUNDO: Someter el presente acuerdo al trámite de información pública por plazo de 30 días, mediante la inserción de anuncio en el Tablón de Edictos Electrónico de la Corporación y en el "Boletín Oficial" de la Provincia, al objeto de que los interesados puedan presentar reclamaciones ante el Pleno de la Corporación.

TERCERO: Disponer que una vez finalizado el periodo de exposición pública el Pleno Municipal resuelva las reclamaciones que, en su caso, se hubieran presentado, aprobando definitivamente la citada modificación. En el caso de que no se presenten reclamaciones se entenderá definitivamente adoptado el acuerdo, hasta entonces provisional, sin necesidad de nuevo acuerdo plenario."

Lo que se hace público para general conocimiento.
En El Viso del Alcor a fecha de la firma electrónica al pie

El Alcalde-Presidente.

Fdo.: Gabriel Antonio Santos Bonilla

Código Seguro De Verificación:	kJwJV3+CXKmYFg0mmUsMhQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Gabriel Antonio Santos Bonilla	Firmado	23/10/2020 12:30:07
Observaciones		Página	1/26
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/kJwJV3+CXKmYFg0mmUsMhQ==		



ORDENANZA MUNICIPAL SOBRE REGULARIZACIÓN DE EDIFICACIONES.

ÍNDICE:

PREÁMBULO.

Artículo 1.- Naturaleza y objeto.

Artículo 2.- Ámbito de aplicación y definiciones.

Artículo 3.- Procedimiento de expedición de la certificación administrativa para edificaciones asimiladas a legales.

Artículo 4.- Régimen y contenido de la certificación administrativa para edificaciones asimiladas a legales.

Artículo 5.- Concreción de los supuestos excluidos del reconocimiento de la situación de asimilado a fuera de ordenación.

Artículo 6.- Especialidades del procedimiento de reconocimiento de la situación de asimilado a fuera de ordenación iniciado a solicitud de persona interesada.

Artículo 7.- Especialidades del procedimiento de reconocimiento de la situación de asimilado a fuera de ordenación iniciado de oficio.

Artículo 8.- Condiciones mínimas de seguridad y salubridad de las edificaciones irregulares para poder ser reconocidas en la situación de asimilado a fuera de ordenación.

Artículo 9.- Régimen aplicable a las edificaciones reconocidas en la situación de asimilado a fuera de ordenación.

Artículo 10.- Registro de edificaciones irregulares.

Artículo 11.- Anotación en el Registro de la Propiedad.

Disposición Adicional.

Disposición Transitoria.

Disposición Derogatoria.

Disposición Final.

Anexo 1.

Modelo 1. Solicitud de certificación administrativa para edificación asimilada a legal.

Modelo 2. Solicitud de reconocimiento de la situación de asimilado a fuera de ordenación.

Modelo 3. Declaración responsable para la presentación de documentación técnica sin visar.

Anexo 2.

Documentación a aportar adjunta a la solicitud de certificación administrativa para edificación asimilada a legal.

Documentación a aportar adjunta a la solicitud de reconocimiento de la situación de asimilado a fuera de ordenación.

Anexo 3.

Requisitos del certificado técnico descriptivo y gráfico para solicitar la certificación administrativa para edificación asimilada a legal.

Requisitos del certificado técnico descriptivo y gráfico para solicitar el reconocimiento de la situación de asimilado a fuera de ordenación.

Anexo 4. Condiciones mínimas de seguridad y salubridad de las edificaciones irregulares para poder ser reconocidas en situación de asimilado a fuera de ordenación.

Código Seguro De Verificación:	kJwjV3+CXKmYFg0mmUsMhQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Gabriel Antonio Santos Bonilla	Firmado	23/10/2020 12:30:07
Observaciones		Página	2/26
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/kJwjV3+CXKmYFg0mmUsMhQ==		



Anexo 5.

Régimen aplicable a las edificaciones asimiladas a legales que no estén en situación de fuera de ordenación.

Régimen aplicable a las edificaciones asimiladas a legales que estén en situación de fuera de ordenación.

Régimen aplicable a las edificaciones reconocidas en situación de asimilado a fuera de ordenación.

Anexo 6.

Contenido de la certificación administrativa para edificaciones asimiladas a legales.

Contenido de la resolución de reconocimiento de la situación de asimilado a fuera de ordenación.

PREÁMBULO.

La Comunidad Autónoma de Andalucía, de acuerdo con lo previsto en la Constitución Española y en la Ley Orgánica 2/2007, de 19 de marzo, de reforma del Estatuto de Autonomía para Andalucía (en adelante EAA), tiene competencia exclusiva en materia de política territorial, incluyéndose en la misma la ordenación territorial y del litoral, el urbanismo y la vivienda. Por su parte, los municipios andaluces, de conformidad con el artículo 92.2.a) del Estatuto de Autonomía ostentan competencias propias en materia de disciplina urbanística. La Ley 5/2010, de 11 de junio, de Autonomía Local de Andalucía (en adelante LAULA) detalla en su artículo 9 las competencias propias que tienen los municipios andaluces, y en su apartado 1 desglosa aquellas materias que están incluidas en la competencia propia municipal de "ordenación, gestión, ejecución y disciplina urbanística".

En ese marco, la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (en adelante LOUA), establece, entre otras cosas, una base legal completa y estructurada para el ejercicio, por parte de las Administraciones públicas competentes, de la disciplina urbanística.

En cumplimiento de la Disposición final única de la LOUA, se aprobó el Reglamento de Disciplina Urbanística de Andalucía (en adelante RDU) por el Decreto 60/2010, de 16 de marzo. Dicho Reglamento desarrolla los preceptos de los Títulos VI y VII de la Ley, regulando tanto la intervención preventiva de los actos de edificación o construcción y uso del suelo, incluidos el subsuelo y el vuelo y la inspección urbanística, como la protección de la legalidad urbanística y las infracciones y sanciones, con la finalidad primordial de asegurar la efectividad de la ordenación urbanística establecida en la legislación y el planeamiento.

En el RDU se regula normativamente, por primera vez en la Comunidad Autónoma de Andalucía, la situación de asimilado a fuera de ordenación (en adelante AFO) para los actos de uso del suelo, y en particular las obras, instalaciones, construcciones y edificaciones realizadas con infracción de la normativa urbanística, respecto de los cuales ya no se puedan adoptar medidas de protección y restauración de la legalidad por haber transcurrido el plazo legalmente establecido. El origen de esta situación fue jurisprudencial, creada por los tribunales para aquellas edificaciones nacidas de la ilegalidad y en las que no se podían ejercer la potestad de protección de la legalidad urbanística y restablecimiento del orden jurídico perturbado por caducidad de los plazos establecidos para ello, y tomado como punto de apoyo la ya regulada situación de fuera de ordenación, pero con un régimen algo más restrictivo para evitar la discriminación, porque éstas últimas sí nacían de la legalidad. Por ilustrativas destacan la Sentencia nº 785/2014, de fecha 24-03-2014 del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, Sala de lo Contencioso Administrativo de Granada, que afirma "Este restrictivo régimen [de situación de AFO] se justifica en el espíritu que, según una amplia jurisprudencia (por todas, sentencia del Tribunal Supremo de 7 de abril de 2000) subyace en la regulación general de las situaciones de fuera de ordenación -legal y asimilada-, y que es el de la congelación de la edificación hasta su extinción natural; es decir, son edificaciones cuya existencia es tolerada pero cuyo destino natural es el de desaparecer para ser sustituidas, en su caso, por otras que se ajusten al planeamiento. En tal sentido, afirma el Tribunal Supremo en sentencia de 29 de junio de 2001 que "... lo construido sin licencia y en contra de la normativa

Código Seguro De Verificación:	kJwjV3+CXKmYFg0mmUsMhQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Gabriel Antonio Santos Bonilla	Firmado	23/10/2020 12:30:07
Observaciones		Página	3/26
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/kJwjV3+CXKmYFg0mmUsMhQ==		



urbanística puede considerarse como fuera de ordenación en el sentido de que no se ajusta a la legalidad urbanística, pero su régimen se debe diferenciar del supuesto de hecho previsto en el artículo 60.1 del TRLS en que las obras eran ya ilegales en el momento mismo en que se estaban llevando a cabo, por lo que el transcurso del plazo de cuatro años desde la ejecución de las obras sin licencia o contrarias al planeamiento impide al Ayuntamiento la adopción de medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística prevista en el artículo 184.3 TRLS, pero no otorga al propietario de las mismas otras facultades que las inherentes al mantenimiento de la situación creada, esto es la de oponerse a cualquier intento de demolición de lo construido o de la privación del uso que de hecho está disfrutando ...". y la Sentencia nº 2388/2016, de fecha 15-12-2016, del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, Sala de lo Contencioso Administrativo de Málaga, que afirma "Mientras que el edificio asimilado a fuera de ordenación es el que persiste como consecuencia del transcurso de los plazos para restablecer la legalidad urbanística, siendo ya inviable la demolición, la edificación subsiste pero con un régimen jurídico asimilable al de fuera de ordenación, que en definitiva le impide realizar obras de envergadura destinadas a la mejora o restauración del inmueble cuyo destino natural debe ser la perención natural por agotamiento material y desaparición a la postre por su situación inconciliable con el ordenamiento urbanístico."

Últimamente, el Gobierno de la Comunidad Autónoma de Andalucía ha dictado 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 (en adelante D-L 3/2019), que ha sido convalidado por el Parlamento de Andalucía por acuerdo del Pleno en sesión celebrada en fecha 24-10-2019, con la finalidad, entre otras, de regular en un único texto legal la normativa en materia de edificaciones irregulares, derogando la normativa anterior y modificando la LOUA. En lo que afecta a la presente Ordenanza, destaca el Título Preliminar del D-L 3/2019, que define que el objeto es regular el régimen aplicable y establecer las medidas adecuadas para las edificaciones irregulares, aisladas o agrupadas, en las que no resulta posible adoptar medidas de protección de la legalidad urbanística ni de restablecimiento del orden jurídico perturbado por haber transcurrido el plazo para su ejercicio. En ese título también se regula qué edificaciones se pueden asimilar en su régimen a las edificaciones con licencia urbanística (edificación en situación asimilada a legal), y que las personas propietarias de las mismas podrán recabar del Ayuntamiento certificación administrativa en la que se hará constar el régimen aplicable a las mismas.

También destaca el Título I del D-L 3/2019, en el que se establece el procedimiento de reconocimiento de la situación de AFO en la que se encuentran las citadas edificaciones irregulares y se establece el régimen al que deben estar sometidas, antes y después del reconocimiento. Dicho régimen es independiente de la clase de suelo donde se ubiquen y de su forma de implantación. En dichas edificaciones, y mientras no se produzca la resolución administrativa de reconocimiento de la situación de AFO, no se permite el acceso a los servicios básicos ni realizar ningún tipo de obra. Una vez reconocida la situación de AFO, esas edificaciones podrán acceder a los servicios de saneamiento, abastecimiento de agua y suministro eléctrico, si ya existieran las correspondientes redes de infraestructuras, o resolver dichos servicios de forma autónoma. Además, se admiten las obras de conservación necesarias para el mantenimiento de las condiciones de seguridad y salubridad que garanticen su habitabilidad o uso. En ese título se reconoce la posibilidad de los Ayuntamientos de regular mediante ordenanzas municipales las especialidades del procedimiento para otorgar la resolución de reconocimiento de la situación de AFO, y las condiciones mínimas de seguridad y salubridad de las edificaciones para el reconocimiento dicha situación.

En la elaboración de la presente Ordenanza se han considerado las contestaciones a las preguntas frecuentes sobre el D-L 3/2019 contenidas en los documentos que han sido publicados en la web oficial de la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio de la Junta de Andalucía, en la página dedicada al "Decreto-Ley de edificaciones irregulares" del área de actividad de Urbanismo.

Así, los objetivos específicos para la elaboración de la presente Ordenanza: son:

- Regular la documentación y datos a aportar por los solicitantes para la adecuada tramitación municipal de los procedimientos administrativos de reconocimiento de la situación de AFO y de certificación administrativa sobre el régimen de las edificaciones asimiladas a las legales.

Código Seguro De Verificación:	kJwJV3+CXKmYFg0mmUsMhQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Gabriel Antonio Santos Bonilla	Firmado	23/10/2020 12:30:07
Observaciones		Página	4/26
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/kJwJV3+CXKmYFg0mmUsMhQ==		



- Regular la documentación y datos a exigir a los propietarios o interesados para la adecuada tramitación de los mencionados procedimientos, cuando sean iniciados de oficio.
- Regular el contenido de los documentos técnicos que deben constar en los expedientes para la instrucción de los mencionados procedimientos, procurando la proporcionalidad entre su contenido y la relevancia de la actuación.
- Regular las especialidades de dichos procedimientos.
- Regular las condiciones mínimas de seguridad y salubridad de las edificaciones para el reconocimiento de la situación de AFO.
- Establecer los modelos normalizados de solicitudes.

Los objetivos generales para la elaboración de la presente Ordenanza son:

- Modernizar y adaptar los instrumentos normativos necesarios para un pleno ejercicio de las competencias del Ayuntamiento de El Viso del Alcor, especialmente en lo referente a aquellos ámbitos de actuación que mayor incidencia tienen en el conjunto de los ciudadanos.
- Regular la intervención municipal en materia de regularización de edificaciones, en el marco de un urbanismo y desarrollo sostenibles, nuevo referente europeo incluido en la Carta de Derechos Fundamentales de la Unión Europea. La actividad de intervención se ajustará, en todo caso, a los principios de necesidad, eficacia, proporcionalidad, economía y menos intervención, y a tal efecto el ejercicio de ésta actividad se realizará de la manera menos restrictiva posible y adecuada a la consecución de los objetivos que se persiguen.
- Simplificar y agilizar procedimientos, procurando la proporcionalidad entre la relevancia de la actuación y la complejidad del trámite de intervención, sin mermar la seguridad jurídica, con la pretensión de contribuir lo máximo posible a favorecer la iniciativa empresarial en el municipio.

Justificación del cumplimiento por la presente Ordenanza del Título VI de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas:

- Al Ayuntamiento de El Viso del Alcor, en ejercicio de la potestad reglamentaria, le corresponde redactar la presente Ordenanza, de acuerdo con lo previsto en la Constitución Española, el EAA, la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local (en adelante LBRL), y la LAULA.

- En la redacción de la presente Ordenanza se ha considerado que la misma no vulnere la Constitución o las leyes, ni regule aquellas materias que la Constitución o el EAA reconocen de la competencia de las Cortes Generales o del Parlamento de Andalucía, y que se ajuste al orden de jerarquía que establecen las leyes.

- En el ejercicio de la potestad reglamentaria que se materializa con la presente Ordenanza, se ha actuado de acuerdo con los siguientes principios, justificándose su adecuación:

+ De necesidad: la presente Ordenanza está justificada por razones de interés general, siendo los fines perseguidos los expresados en la exposición de motivos de la misma.

+ De eficacia: la presente Ordenanza es el instrumento más adecuado para garantizar los fines perseguidos.

+ De proporcionalidad: la presente Ordenanza contiene la regulación imprescindible para atender las necesidades a cubrir, tras constatar que no existen otras medidas menos restrictivas de derechos, o que impongan menos obligaciones a los destinatarios.

+ De seguridad jurídica: la presente Ordenanza engarza de forma coherente con el resto del ordenamiento jurídico, nacional y de la Unión Europea, generando un marco normativo estable, predecible, integrado, claro y de certidumbre, que facilita su conocimiento y comprensión y, en consecuencia, la actuación y toma de decisiones de las personas y empresas.

+ De transparencia:

Se ha facilitado, y se facilitará, el acceso sencillo, universal y actualizado a la presente Ordenanza y los documentos propios de su proceso de elaboración, mediante su publicación, como está legalmente establecido, en la correspondiente sede electrónica o página web y, en su

Código Seguro De Verificación:	kJwjV3+CXKmYFg0mmUsMhQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Gabriel Antonio Santos Bonilla	Firmado	23/10/2020 12:30:07
Observaciones		Página	5/26
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/kJwjV3+CXKmYFg0mmUsMhQ==		



caso, en el diario oficial correspondiente.

En la exposición de motivos de la presente Ordenanza se ha definido claramente los objetivos de la misma, y su justificación.

En la elaboración de la presente Ordenanza se ha posibilitado la participación activa de los potenciales destinatarios, mediante la sustanciación de una consulta pública previa. Además, de forma previa a su aprobación definitiva, el texto de la presente Ordenanza ha sido publicado en el portal web correspondiente durante la información pública de la misma, dando así audiencia a los ciudadanos afectados, y posibilitando recabar cuantas aportaciones adicionales puedan hacerse por otras personas o entidades.

+ De eficiencia: se han evitado cargas administrativas innecesarias o accesorias, y en su aplicación se deberá racionalizar la gestión de recursos públicos. Como la presente Ordenanza afecta a los gastos o ingresos públicos presentes o futuros, en su tramitación se han cuantificado y valorado sus repercusiones y efectos, y su iniciativa se ha supeditado al cumplimiento de los principios de estabilidad presupuestaria y sostenibilidad financiera.

Artículo 1.- Naturaleza y objeto.

1. La presente Ordenanza se dicta en desarrollo de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (en adelante LOUA), 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 (en adelante D-L 3/2019), el Reglamento de Disciplina Urbanística de Andalucía (en adelante RDU), aprobado por el Decreto 60/2010, de 16 de marzo, así como la restante legislación estatal, autonómica y de régimen local aplicable.

2. La presente Ordenanza tiene por objeto los siguientes:

- Regular la documentación y datos a aportar por los solicitantes para la adecuada tramitación municipal de los procedimientos administrativos de reconocimiento de la situación de asimilado a fuera de ordenación (en adelante AFO) y de certificación administrativa sobre el régimen de las edificaciones asimiladas a las legales.
- Regular la documentación y datos a exigir a los propietarios o interesados para la adecuada tramitación de los mencionados procedimientos, cuando sean iniciados de oficio.
- Regular el contenido de los documentos técnicos que deben constar en los expedientes para la instrucción de los mencionados procedimientos.
- Regular las especialidades de dichos procedimientos.
- Regular las condiciones mínimas de seguridad y salubridad de las edificaciones para el reconocimiento de la situación de AFO.
- Establecer los modelos normalizados de solicitudes.

Artículo 2.- Ámbito de aplicación y definiciones.

1. La presente Ordenanza es de aplicación a todas las edificaciones ubicadas en el término municipal de El Viso del Alcor. En edificaciones sometidas al régimen de propiedad horizontal, o de complejo inmobiliario, se podrá aplicar de forma individual a las distintas viviendas, locales u otros elementos susceptibles de uso o aprovechamiento independiente o por separado, que constituyan fincas registrales independientes o inmuebles catastrales independientes.

2. Además de las definiciones contenidas en el D-L 3/2019, en la LOUA y en RDU, a los efectos de la aplicación de la presente Ordenanza se establecen las siguientes:

- Edificación legal: edificación que cuenta con licencia urbanística para su ocupación y/o utilización y, en su caso, para su construcción, siendo conforme a dichas licencias. Puede estar en situación de fuera de ordenación si no es conforme con la vigente ordenación territorial y urbanística.
- Edificación asimilada a legal, ubicada en suelo no urbanizable: edificación terminada con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 19/1975, de 2 de mayo, de reforma de la Ley sobre el

Código Seguro De Verificación:	kJwJV3+CXKmYFg0mmUsMhQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Gabriel Antonio Santos Bonilla	Firmado	23/10/2020 12:30:07
Observaciones		Página	6/26
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/kJwJV3+CXKmYFg0mmUsMhQ==		



Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, y que no posea licencia urbanística para su ubicación en el suelo no urbanizable. Puede estar en situación de fuera de ordenación si no es conforme con la vigente ordenación territorial y urbanística.

- Edificación asimilada a legal, ubicada en suelo urbano o urbanizable: edificación irregular terminada ubicada en suelo urbano o urbanizable, para la 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. Se asimilarán en su régimen a las edificaciones con licencias urbanísticas para su construcción y para su uso. Dicho régimen no será extensible a las obras posteriores que se hayan realizado sobre la edificación sin las preceptivas licencias urbanísticas, o disconformes con ellas. Puede estar en situación de fuera de ordenación si no es conforme con la vigente ordenación territorial y urbanística.

Artículo 3.- Procedimiento de expedición de la certificación administrativa para edificaciones asimiladas a legales.

1. El procedimiento administrativo de expedición de la certificación se iniciará a solicitud de la persona propietaria de la edificación. Para ello utilizará el modelo de solicitud que se incluye en el Anexo 1 de esta Ordenanza.

2. La documentación a aportar junto a la solicitud será la que se establece en el Anexo 2 de esta Ordenanza. Entre dicha documentación figurará un certificado técnico descriptivo y gráfico, que reunirá los requisitos que se establece en el Anexo 3 de esta Ordenanza.

3. Si la solicitud, o la documentación aportada, estuviese incompleta o presentase deficiencias formales, el Ayuntamiento requerirá al solicitante para que en el plazo de diez días proceda a la subsanación, advirtiéndole de que si así no lo hiciera, se le tendrá por desistido de su petición, previa resolución.

4. En fase de instrucción, el Ayuntamiento, justificadamente y en razón a las circunstancias que concurran, solicitará los informes que resulten procedentes a los órganos y entidades administrativas gestores de intereses públicos afectados. Se solicitará que, en el contenido de estos informes, se haga 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.

5. Si durante la instrucción del procedimiento se pusiesen de manifiesto indicios de que la edificación se encontrase en alguno de los supuestos de situación legal de ruina urbanística, se incoará el correspondiente procedimiento administrativo para la declaración de dicha situación legal, y se suspenderá el procedimiento de la expedición de la certificación administrativa hasta tanto finalice el de ruina. La posibilidad de la completa rehabilitación dependerá, si la edificación está en situación de fuera de ordenación, de que esté permitida por la normativa y ordenación territorial y urbanística.

6. A la vista de la documentación aportada y de los informes que se hubieran emitido, el Ayuntamiento expedirá, previos informes técnico y jurídico, y si se dan los requisitos para ello, la certificación administrativa solicitada.

7. En el informe técnico se hará constar, entre otras circunstancias, que se ha comprobado que la documentación aportada responde a la edificación, mediante visita girada a la misma.

Artículo 4.- Régimen y contenido de la certificación administrativa para edificaciones asimiladas a legales.

1. Se asimilarán en su régimen a las edificaciones con licencia urbanística. Dicho régimen no será extensible a las obras o cambios de uso posteriores que se hayan realizado sobre la edificación sin las preceptivas licencias urbanísticas, o disconformes con ellas. El régimen de esas obras o cambios de uso dependerá de su compatibilidad con la normativa y la ordenación territorial y urbanística, y del transcurso del plazo para adoptar medidas de protección de la

Código Seguro De Verificación:	kJwjV3+CXKmYFg0mmUsMhQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Gabriel Antonio Santos Bonilla	Firmado	23/10/2020 12:30:07
Observaciones		Página	7/26
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/kJwjV3+CXKmYFg0mmUsMhQ==		



legalidad urbanística.

2. En la presente Ordenanza se contempla de forma refundida el régimen aplicable a las edificaciones asimiladas a legales, establecido por normativa de superior rango, y se desarrolla dicho régimen sin contravenir dicha normativa. El contenido de ese régimen se contempla en el Anexo 5 de la presente, que será supletorio del que derive de las determinaciones del planeamiento urbanístico municipal.

3. El contenido de la certificación se adecuará a las circunstancias de la edificación, y el mínimo será el establecido en el Anexo 6 de la presente.

Artículo 5.- Concreción de los supuestos excluidos del reconocimiento de la situación de asimilado a fuera de ordenación.

1. No procederá el reconocimiento de la situación de AFO a aquellas edificaciones irregulares en las que, aún habiendo transcurrido el plazo para la adopción de medidas de protección de la legalidad urbanística o el restablecimiento del orden jurídico perturbado, se hayan construido sobre suelos con riesgos ciertos de erosión, desprendimientos, corrimientos, inundaciones u otros riesgos naturales, tecnológicos o de otra procedencia, salvo que previamente los propietarios de tales edificaciones hubieren adoptado las medidas establecidas por la administración competente para evitar o minimizar dichos riesgos, las cuales se realizarán mediante órdenes de ejecución dictadas por el Ayuntamiento.

2. Igualmente, no procederá el reconocimiento de la situación de AFO a aquellas edificaciones irregulares terminadas que no reúnan las condiciones mínimas de seguridad y salubridad, hasta tanto que por los propietarios de las mismas se dé cumplimiento a las órdenes de ejecución que en tal sentido sean dictadas por el Ayuntamiento.

3. Tampoco procederá dicho reconocimiento cuando: sobre la edificación exista resolución administrativa firme, o sentencia firme, de restablecimiento del orden jurídico perturbado, con la salvedad de que hubiera transcurrido el plazo legalmente establecido para la ejecución de la resolución o sentencia; o para los casos en cuya licencia haya sido anulada por sentencia y no haya transcurrido el plazo para el ejercicio de acciones establecidos en el artículo 185.1 de la LOUA, a contar desde la fecha de terminación de dichas edificaciones; o cuya edificación esté incurso en un proceso judicial por delito relativo a la ordenación del territorio y el urbanismo, la protección del patrimonio histórico y el medio ambiente. Y todo ello porque el carácter reglado de la situación de AFO 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.

4. Además, no procederá dicho reconocimiento para aquellas edificaciones irregulares sobre las que se haya abierto procedimiento 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.

Artículo 6.- Especialidades del procedimiento de reconocimiento de la situación de asimilado a fuera de ordenación iniciado a solicitud de persona interesada.

1. El procedimiento administrativo de reconocimiento de situación de AFO se iniciará a solicitud de la persona interesada. Para ello utilizará el modelo de solicitud que se incluye en el Anexo 1 de esta Ordenanza.

2. La documentación a aportar junto a la solicitud será la que se establece en el Anexo 2 de esta Ordenanza. Entre dicha documentación figurará un certificado técnico descriptivo y gráfico, que reunirá los requisitos que se establece en el Anexo 3 de esta Ordenanza.

3. Si la solicitud, o la documentación aportada, estuviese incompleta o presentase deficiencias formales, el Ayuntamiento requerirá al solicitante para que en el plazo de diez días proceda a la subsanación, advirtiéndole de que si así no lo hiciera, se le tendrá por desistido de su petición, previa resolución.

Código Seguro De Verificación:	kJwjV3+CXKmYFg0mmUsMhQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Gabriel Antonio Santos Bonilla	Firmado	23/10/2020 12:30:07
Observaciones		Página	8/26
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/kJwjV3+CXKmYFg0mmUsMhQ==		



4. Para el caso de edificaciones en alguno de los casos de imprescriptibilidad del ejercicio de la potestad de protección de la legalidad urbanística establecidos en el artículo 185 de la LOUA por protecciones o limitaciones sobrevenidas, se podrá reconocer la situación de AFO de las mismas -en aplicación del apartado 3 del artículo 2 del Código Civil- si, sin perjuicio del cumplimiento del resto de requisitos, se acredita que no es de aplicación dicha imprescriptibilidad porque se hubiere agotado el plazo para adoptar medidas de protección de la legalidad urbanística con anterioridad a la entrada en vigor de la limitación o protección.

5. Cuando existan riesgos ciertos de erosión, desprendimientos, corrimientos, inundaciones u otros riesgos naturales, tecnológicos o de otra procedencia, sólo se puede reconocer la situación de AFO 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 concurran otras circunstancias que conlleven que no sea de aplicación la limitación temporal del artículo 185.1 de la LOUA. 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.

6. Si durante la instrucción del procedimiento se pusiesen de manifiesto indicios de que la edificación se encontrase en alguno de los supuestos de situación legal de ruina urbanística, se incoará el correspondiente procedimiento administrativo para la declaración de dicha situación legal, y se suspenderá el procedimiento de reconocimiento de la situación de AFO hasta tanto finalice el de ruina. La posibilidad de la completa rehabilitación dependerá de que esté permitida por la normativa y ordenación territorial y urbanística.

7. En el informe técnico se comprobará que queda acreditado el transcurso del plazo para adoptar medidas de protección de la legalidad urbanística y restablecimiento del orden jurídico perturbado. También se comprobará la aportación de la documentación y certificaciones que acrediten el cumplimiento de las condiciones mínimas de seguridad y salubridad exigidas para su habitabilidad o uso. En dicho informe se determinarán, de forma motivada, las obras a ordenar 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, natural o patrimonial, del entorno.

También se comprobará en el informe técnico la conformidad de la edificación con la vigente ordenación territorial y urbanística de aplicación, y se pronunciará sobre si la edificación está en situación de fuera de ordenación.

En el informe técnico se estudiarán los servicios básicos que puedan ser prestados por las compañías suministradoras, y se pronunciará sobre las condiciones del suministro de los mismos, de acuerdo con esta Ordenanza.

8. En el informe técnico se determinarán, de forma motivada, los plazos máximos a establecer en la correspondiente orden de ejecución, tanto para presentar la pertinente documentación técnica previa al inicio de la ejecución de las obras, como para acreditar la correcta terminación de las mismas.

9. La documentación previa a presentar para la realización de las obras ordenadas en la fase de instrucción del procedimiento, y la acreditación de la correcta realización de las mismas, se ajustarán a la normativa que regula la intervención administrativa en la edificación, construcción, y uso del suelo.

10. La emisión de las órdenes de ejecución suspenderán el plazo para dictar la resolución de reconocimiento del régimen de situación de AFO, que se reanudará a partir de la fecha de la presentación de la documentación acreditativa de la correcta realización de las obras.

11. En el informe técnico para la resolución se hará constar, entre otras circunstancias, que se ha comprobado que la documentación aportada responde a la edificación y a las obras ordenadas, mediante visita girada a la misma.

12. Según el artículo 183.3.a) de la LOUA, el reconocimiento de la situación de AFO para las edificaciones ubicadas en parcelaciones urbanísticas en terrenos que tengan el régimen del suelo no urbanizable, para las que haya transcurrido la limitación temporal del artículo 185.1 de la

Código Seguro De Verificación:	kJwJV3+CXKmYFg0mmUsMhQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Gabriel Antonio Santos Bonilla	Firmado	23/10/2020 12:30:07
Observaciones		Página	9/26
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/kJwJV3+CXKmYFg0mmUsMhQ==		



LOUA, comprenderá tanto a la edificación como 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. Igual régimen es de aplicación a las parcelas sobre las que existan edificaciones irregulares para las que haya transcurrido igual limitación temporal, y 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.

El reconocimiento de la situación de AFO de cualquiera de estas edificaciones 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 sujeto a la caducidad prevista para las licencias de parcelación en el artículo 66 de la LOUA, debiendo constar reflejado reflejados estos extremos en el propio reconocimiento de la situación de AFO. Por tanto, no es necesaria licencia urbanística de parcelación, división o segregación, puesto que el reconocimiento de la situación de AFO "arrastra" a la parcela donde se sitúa la edificación irregular, permitiendo el acceso al Registro de la Propiedad tanto de la edificación como de su parcela adscrita.

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, división o segregación. La no presentación en plazo de la escritura pública determinará la caducidad del reconocimiento de la situación de AFO por ministerio de la Ley, sin necesidad de acto aplicativo alguno. Este plazo de presentación podrá ser prorrogado por razones justificadas, debiéndose en todo caso solicitar la correspondiente prórroga antes la fecha de caducidad prevista.

13. No se podrá reconocer una edificación en situación de AFO condicionada a la realización de obras posteriores.

Artículo 7.- Especialidades del procedimiento de reconocimiento de la situación de asimilado a fuera de ordenación iniciado de oficio.

1. 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.

2. 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.

Artículo 8.- Condiciones mínimas de seguridad y salubridad de las edificaciones irregulares para poder ser reconocidas en la situación de asimilado a fuera de ordenación.

En la presente Ordenanza se establecen, de forma supletoria a las determinaciones del planeamiento urbanístico municipal, las condiciones mínimas de seguridad y salubridad que deben reunir las edificaciones irregulares para que puedan ser reconocidas en la situación de AFO. Dichas condiciones son la contenidas en el Anexo 4 de la presente.

Artículo 9.- Régimen y contenido del reconocimiento de la situación de asimilado a fuera de ordenación.

1.- En la presente Ordenanza se contempla de forma refundida el régimen aplicable a las edificaciones reconocidas en la situación de AFO, establecido por normativa de superior rango, y

Código Seguro De Verificación:	kJwJV3+CXKmYFg0mmUsMhQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Gabriel Antonio Santos Bonilla	Firmado	23/10/2020 12:30:07
Observaciones		Página	10/26
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/kJwJV3+CXKmYFg0mmUsMhQ==		



se desarrolla dicho régimen sin contravenir dicha normativa. El contenido de ese régimen se contempla en el Anexo 5 de la presente, que será supletorio del que derive de las determinaciones del planeamiento urbanístico municipal.

2. El contenido de la resolución de reconocimiento se adecuará a las circunstancias de la edificación, y el mínimo será el establecido en el Anexo 6 de la presente.

Artículo 10.- Registro de edificaciones irregulares.

El Ayuntamiento de El Viso del Alcor procederá a la creación y mantenimiento de un registro administrativo interno en el que se dejará constancia de todas aquellas edificaciones irregulares para las que se haya reconocido la situación de AFO. La gestión y mantenimiento de dicho registro será responsabilidad de la correspondiente unidad administrativa de urbanismo de este Ayuntamiento.

Artículo 11.- Anotación en el Registro de la Propiedad.

Con la finalidad de proteger los derechos de terceros de buena fe, una vez identificada cualquier edificación en situación de AFO que no hubiere obtenido expresamente la resolución administrativa que la reconozca o declare en tal situación, por el órgano competente del Ayuntamiento se dictará resolución que tenga por objeto hacer constar en el Registro de la Propiedad la concreta situación urbanística de dicha edificación, con la delimitación de su contenido e indicación expresa de las limitaciones que imponga al propietario, con mención expresa de que no podrá acceder a los servicios básicos ni se podrá realizar en ella obra alguna hasta que se produzca la resolución administrativa de dicho reconocimiento.

Disposición Adicional.

Se faculta a la Alcaldía para dictar los actos y disposiciones necesarias para la gestión y aplicación de la presente Ordenanza, así como ampliar o modificar los anexos en ella incluidos. 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.

Disposición Derogatoria.

Quedan derogadas cuantas normas de igual o inferior rango se opongan a lo establecido en la presente Ordenanza.

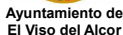
Disposición Final.

La presente Ordenanza, una vez aprobada definitivamente por el Pleno de la Corporación, entrará en vigor el día siguiente a su publicación en el Boletín Oficial de la Provincia de Sevilla, previo cumplimiento del plazo establecido en el artículo 65.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local.

ANEXO 1.

Código Seguro De Verificación:	kJwjV3+CXKmYFg0mmUsMhQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Gabriel Antonio Santos Bonilla	Firmado	23/10/2020 12:30:07
Observaciones		Página	11/26
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/kJwjV3+CXKmYFg0mmUsMhQ==		





SOLICITUD DE CERTIFICACIÓN ADMINISTRATIVA PARA EDIFICACIÓN ASIMILADA A LEGAL

ILMO/A. SR/A. ALCALDE/SA-PRESIDENTE/A DEL EXMO. AYUNTAMIENTO DE EL VISO DEL ALCOR.

SOLICITANTE Y PROPIETARIO DE LA EDIFICACIÓN			
Nombre y apellidos o denominación social:			NIF:
REPRESENTANTE (en su caso)			
Nombre y apellidos:			NIF:
DATOS A EFECTOS DE NOTIFICACIONES E INFORMACIÓN			
Nombre y apellidos:			NIF:
Dirección postal:			
Código postal:	Municipio:		Provincia:
Teléfono:	Fax:	Correo electrónico:	
ELIJA EL MEDIO DE NOTIFICACIÓN POR EL CUAL DESEE SER NOTIFICADO (según el art. 14 de la Ley 39/2015, están obligados a relacionarse electrónicamente con la Administración, entre otros, los siguientes: las personas jurídicas; las entidades sin personalidad jurídica; quienes ejerzan una actividad profesional para la que se requieran colegiación obligatoria, en ejercicio de dicha actividad profesional; d) quienes representen a un interesado que esté obligado a relacionarse electrónicamente)			
☐ Deseo ser notificado/a de forma telemática.			
☐ Deseo ser notificado/a por correo certificado al domicilio antes indicado.			
☐ Deseo que se me informe mediante el envío de un correo electrónico de los cambios en este expediente.			

DATOS DEL TÉCNICO REDACTOR DEL CERTIFICADO TÉCNICO DESCRIPTIVO Y GRÁFICO			
Nombre y apellidos:			
Titulación profesional:		Colegio profesional al que pertenece:	
		Número de colegiado:	
Teléfono:	Fax:	Correo electrónico:	

DATOS DE LA EDIFICACIÓN OBJETO DE RECONOCIMIENTO	
Dirección postal (calle, número, bloque, piso, puerta, local, ...):	Número de finca registral:
Titulares registrales:	
Dirección catastral (calle, número, escalera, planta, puerta, ...):	Referencia catastral del inmueble:
Titulares catatrales:	
Fecha de terminación (según el art. 1 D-L 3/2019 y los arts. 46 y 48 del RDUa):	Uso característico:
¿Se realiza alguna actividad autorizada? Indicar fecha y nº de expediente:	¿Es un inmueble protegido o se ubica en el entorno de uno?:
Descripción de la edificación (número de plantas, superficie de parcela ocupada, superficies construidas por plantas, número de elementos susceptibles de aprovechamiento independiente, usos detallados, etc.):	
Superficie construida total de la edificación (m2):	
Presupuesto de Ejecución Material estimado (€):	

El solicitante, como persona interesada, SOLICITA le sea reconocida la situación de asimilado a fuera de ordenación de la edificación de referencia, aportando para ello la documentación establecida en la Ordenanza municipal sobre regularización de edificaciones.

En El Viso del Alcor, a _____ de _____ de _____

Firma de la persona solicitante o de su representante:

Firmado: _____

Código Seguro De Verificación:	kJwjV3+CXKmYFg0mmUsMhQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Gabriel Antonio Santos Bonilla	Firmado	23/10/2020 12:30:07	
Observaciones		Página	12/26	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/kJwjV3+CXKmYFg0mmUsMhQ==			

DOCUMENTACIÓN QUE SE DEBE ADJUNTAR CON ESTA SOLICITUD

La establecida en el Anexo 2 de la Ordenanza municipal sobre regularización de edificaciones, cuya síntesis es:

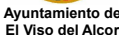
- Impreso de solicitud suscrito por persona interesada, según Modelo 1 del Anexo 1.
- Fotocopia del DNI, NIE o CIF de la persona solicitante y, en su caso, de la representante
- Acreditación de la representación, si se trata de persona jurídica, o se actúa por medio de representante.
- Documentos justificativos del abono de la tasas correspondientes.
- Certificado Técnico Descriptivo y Gráfico, según el Anexo 3.
- Documentos acreditativos del otorgamiento o emisión de las autorizaciones o informes administrativos con que cuente la edificación y los usos, de los establecidos por normas sectoriales.

En cumplimiento de lo dispuesto en Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal, el Exmo. Ayuntamiento de El Viso del Alcor le informa que los datos personales obtenidos mediante la cumplimentación de este formulario y demás documentación que se adjunta serán incorporados a un fichero titularidad del mismo organismo, con la finalidad de la gestión de los servicios objeto del formulario, ofrecidos por este Ayuntamiento. Si lo desea, podrá ejercitar los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición mediante escrito dirigido al Ayuntamiento de El Viso del Alcor, Plaza Sacristán Guerrero, nº 7, 41520, El Viso del Alcor (Sevilla).

AYUNTAMIENTO DE EL VISO DEL ALCOR; Plaza Sacristán Guerrero, nº 7, C.P. 41520, El Viso del Alcor (Sevilla); Tel.: 955740427; Fax: 955945702; Página web: www.elvisodelalcor.org

Código Seguro De Verificación:	kJwjV3+CXKmYFg0mmUsMhQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Gabriel Antonio Santos Bonilla	Firmado	23/10/2020 12:30:07
Observaciones		Página	13/26
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/kJwjV3+CXKmYFg0mmUsMhQ==		





SOLICITUD DE RECONOCIMIENTO DE LA SITUACIÓN DE ASIMILADO A FUERA DE ORDENACIÓN

ILMO/A. SR/A. ALCALDE/SA-PRESIDENTE/A DEL EXMO. AYUNTAMIENTO DE EL VISO DEL ALCOR.

SOLICITANTE			
Nombre y apellidos o denominación social:			NIF:
Justificación de la condición de "interesada" de la persona solicitante (según art. 4.1.a) LPACAP):			
REPRESENTANTE (en su caso)			
Nombre y apellidos:			NIF:
DATOS A EFECTOS DE NOTIFICACIONES E INFORMACIÓN			
Nombre y apellidos:			NIF:
Dirección postal:			
Código postal:	Municipio:		Provincia:
Teléfono:		Fax:	Correo electrónico:
ELIJA EL MEDIO DE NOTIFICACIÓN POR EL CUAL DESEE SER NOTIFICADO (según el art. 14 de la Ley 39/2015, están obligados a relacionarse electrónicamente con la Administración, entre otros, los siguientes: las personas jurídicas; las entidades sin personalidad jurídica; quienes ejerzan una actividad profesional para la que se requieran colegiación obligatoria, en ejercicio de dicha actividad profesional; d) quienes representen a un interesado que esté obligado a relacionarse electrónicamente)			
☐ Deseo ser notificado/a de forma telemática.			
☐ Deseo ser notificado/a por correo certificado al domicilio antes indicado.			
☐ Deseo que se me informe mediante el envío de un correo electrónico de los cambios en este expediente.			

DATOS DEL TÉCNICO REDACTOR DEL CERTIFICADO TÉCNICO DESCRIPTIVO Y GRÁFICO			
Nombre y apellidos:			
Titulación profesional:		Colegio profesional al que pertenece:	
		Número de colegiado:	
Teléfono:	Fax:	Correo electrónico:	

DATOS DE LA EDIFICACIÓN OBJETO DE RECONOCIMIENTO	
Dirección postal (calle, número, bloque, piso, puerta, local, ...):	Número de finca registral:
Titulares registrales:	
Dirección catastral (calle, número, escalera, planta, puerta, ...):	Referencia catastral del inmueble:
Titulares catatrales:	
Fecha de terminación (según el art. 1 D-L 3/2019 y los arts. 46 y 48 del RDUa):	Uso característico:
¿Se realiza alguna actividad autorizada? Indicar fecha y nº de expediente:	¿Es un inmueble protegido o se ubica en el entorno de uno?:
Descripción de la edificación (número de plantas, superficie de parcela ocupada, superficies construidas por plantas, número de elementos susceptibles de aprovechamiento independiente, usos detallados, etc.):	
Superficie construida total de la edificación (m2):	
Presupuesto de Ejecución Material estimado (€):	

El solicitante, como persona interesada, SOLICITA le sea reconocida la situación de asimilado a fuera de ordenación de la edificación de referencia, aportando para ello la documentación establecida en la Ordenanza municipal sobre regularización de edificaciones.

En El Viso del Alcor, a _____ de _____ de _____

Firma de la persona solicitante o de su representante:

Firmado: _____

Código Seguro De Verificación:	kJwjv3+CXKmYFg0mmUsMhQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Gabriel Antonio Santos Bonilla	Firmado	23/10/2020 12:30:07	
Observaciones		Página	14/26	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/kJwjv3+CXKmYFg0mmUsMhQ==			

DOCUMENTACIÓN QUE SE DEBE ADJUNTAR CON ESTA SOLICITUD

La establecida en el Anexo 2 de la Ordenanza municipal sobre regularización de edificaciones, cuya síntesis es:

- Impreso de solicitud suscrito por persona interesada, según Modelo 2 del Anexo 1.
- Fotocopia del DNI, NIE o CIF de la persona solicitante y, en su caso, de la representante
- Acreditación de la representación, si se trata de persona jurídica, o se actúa por medio de representante.
- Documentos justificativos del abono de la tasas correspondientes.
- Certificado Técnico Descriptivo y Gráfico, según el Anexo 3.
- Documentos acreditativos del otorgamiento o emisión de las autorizaciones o informes administrativos con que cuente la edificación y los usos, de los establecidos por normas sectoriales.

En cumplimiento de lo dispuesto en Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal, el Exmo. Ayuntamiento de El Viso del Alcor le informa que los datos personales obtenidos mediante la cumplimentación de este formulario y demás documentación que se adjunta serán incorporados a un fichero titularidad del mismo organismo, con la finalidad de la gestión de los servicios objeto del formulario, ofrecidos por este Ayuntamiento. Si lo desea, podrá ejercitar los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición mediante escrito dirigido al Ayuntamiento de El Viso del Alcor, Plaza Sacristán Guerrero, nº 7, 41520, El Viso del Alcor (Sevilla).

AYUNTAMIENTO DE EL VISO DEL ALCOR; Plaza Sacristán Guerrero, nº 7, C.P. 41520, El Viso del Alcor (Sevilla); Tel.: 955740427; Fax: 955945702; Página web: www.elvisodelalcor.org

Código Seguro De Verificación:	kJwjV3+CXKmYFg0mmUsMhQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Gabriel Antonio Santos Bonilla	Firmado	23/10/2020 12:30:07
Observaciones		Página	15/26
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/kJwjV3+CXKmYFg0mmUsMhQ==		



DECLARACIÓN RESPONSABLE PARA LA PRESENTACIÓN DE DOCUMENTACIÓN TÉCNICA SIN VISAR

ILMO/A. SR/A. ALCALDE/SA-PRESIDENTE/A DEL EXMO. AYUNTAMIENTO DE EL VISO DEL ALCOR.

DATOS DEL TÉCNICO		
Nombre y apellidos:		NIF:
Titulación profesional:	Colegio profesional al que pertenece:	Número de colegiado:
DATOS A EFECTOS DE NOTIFICACIONES		
Dirección postal:		
Código postal:	Municipio:	Provincia:
Teléfono:	Fax:	Correo electrónico:
ELIJA EL MEDIO DE NOTIFICACIÓN POR EL CUAL DESEE SER NOTIFICADO (según el art. 14 de la Ley 39/2015, están obligados a relacionarse electrónicamente con la Administración, entre otros, los siguientes: las personas jurídicas; las entidades sin personalidad jurídica; quienes ejerzan una actividad profesional para la que se requieran colegiación obligatoria, en ejercicio de dicha actividad profesional; d) quienes representen a un interesado que esté obligado a relacionarse electrónicamente)		
☐ Deseo ser notificado/a de forma telemática.		
☐ Deseo ser notificado/a por correo certificado al domicilio antes indicado.		
☐ Deseo que se me informe mediante el envío de un correo electrónico de los cambios en este expediente.		

DATOS DE LA ACTUACIÓN PROFESIONAL	
Calidad en la que interviene el Técnico (redacción, firma, dirección, etc.):	
Denominación inequívoca de la documentación técnica:	
Fecha de la documentación técnica (día, mes y año):	
IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE OBJETO DE LA ACTUACIÓN PROFESIONAL	
Dirección postal (calle, número, bloque, piso, puerta, local, ...):	Número de finca registral:
Dirección catastral (calle, número, escalera, planta, puerta, ...):	Referencia catastral del inmueble:
PROMOTOR DE LA ACTUACIÓN PROFESIONAL	
Nombre y apellidos o denominación social:	NIF:

DECLARACIÓN RESPONSABLE	
El técnico que suscribe declara bajo su responsabilidad: Primero: Que para la actuación descrita tiene suscrita póliza de responsabilidad civil con cobertura suficiente en vigor en los términos previstos por la legislación vigente. Segundo: 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 se declara. Tercero: Que se encuentra colegiado con el Colegio Profesional indicado, y que no se encuentra inhabilitado, ni administrativa ni judicialmente, para el ejercicio de la profesión. Cuarto: Que se encuentra en disposición de acreditar el cumplimiento de dichos requisitos, en cualquier momento, a requerimiento del Ayuntamiento de El Viso del Alcor, y se compromete a mantener su cumplimiento durante el periodo de tiempo inherente al desarrollo de la actuación, así como a comunicar cualquier modificación que se produzca. Quinto: Que la documentación de la actuación descrita tiene corrección e integridad formal de acuerdo con la normativa aplicable a la misma.	
En El Viso del Alcor, a _____ de _____ de _____	
Firma del Técnico:	
Firmado: _____	

APERCIBIMIENTO	
Quedo advertido de que la inexactitud o falsedad de los datos declarados determinará la resolución declarativa de tales circunstancias, con las consecuencias previstas en el art. 69 de la Ley 39/2015, del Procedimiento Administrativo Común, sin perjuicio de las responsabilidades penales, civiles o administrativas a que, en su caso, hubiere lugar.	

En cumplimiento de lo dispuesto en Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal, el Exmo. Ayuntamiento de El Viso del Alcor le informa que los datos personales obtenidos mediante la cumplimentación de este formulario y demás documentación que se adjunta serán incorporados a un fichero titularidad del mismo organismo, con la finalidad de la gestión de los servicios objeto del formulario, ofrecidos por este Ayuntamiento. Si lo desea, podrá ejercitar los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición mediante escrito dirigido al Ayuntamiento de El Viso del Alcor, Plaza Sacristán Guerrero, nº 7, 41520, El Viso del Alcor (Sevilla).

Código Seguro De Verificación:	kJwJV3+CXKmYFg0mmUsMhQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Gabriel Antonio Santos Bonilla	Firmado	23/10/2020 12:30:07
Observaciones		Página	16/26
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/kJwJV3+CXKmYFg0mmUsMhQ==		



ANEXO 2.

DOCUMENTACIÓN A APORTAR ADJUNTA A LA SOLICITUD DE CERTIFICACIÓN ADMINISTRATIVA PARA EDIFICACIÓN ASIMILADA A LEGAL.

- Impreso de solicitud suscrito por la persona propietaria, según Modelo 1 del Anexo 1.
- Fotocopia del DNI, NIE o CIF de la persona solicitante y, en su caso, de la representante.
- Acreditación de la representación, si se trata de persona jurídica, o se actúa por medio de representante.
- Documentos justificativos del abono de la tasas correspondientes.
- Certificado Técnico Descriptivo y Gráfico, según el Anexo 3.
- Documentos acreditativos del otorgamiento o emisión de las autorizaciones o informes administrativos con que cuente la edificación y los usos, de los establecidos por normas sectoriales.

DOCUMENTACIÓN A APORTAR ADJUNTA A LA SOLICITUD DE RECONOCIMIENTO DE LA SITUACIÓN DE ASIMILADO A FUERA DE ORDENACIÓN.

- Impreso de solicitud suscrito por persona interesada, según Modelo 2 del Anexo 1.- Fotocopia del DNI, NIE o CIF de la persona solicitante y, en su caso, de la representante.
- Acreditación de la representación, si se trata de persona jurídica, o se actúa por medio de representante.
- Documentos justificativos del abono de la tasas correspondientes.
- Certificado Técnico Descriptivo y Gráfico, según el Anexo 3.
- Documentos acreditativos del otorgamiento o emisión de las autorizaciones o informes administrativos con que cuente la edificación y los usos, de los establecidos por normas sectoriales.

ANEXO 3.

REQUISITOS DEL CERTIFICADO TÉCNICO DESCRIPTIVO Y GRÁFICO PARA SOLICITAR CERTIFICACIÓN ADMINISTRATIVA PARA EDIFICACIÓN ASIMILADA A LEGAL.

- Suscrito por personal 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.
- Contenido mínimo:

A) Memoria:

A.1) Descriptiva:

Identificación de las personas propietarias y títulos.

Identificación de la edificación afectada:

Número de finca registral y demás datos registrales, si estuviera inscrita en el Registro de la Propiedad.

Referencias catastrales de la parcela y del inmueble, y demás datos catastrales, si estuvieran inscritos en el Catastro.

Emplazamiento.

Descripción de la parcela, de la edificación y sus instalaciones, y de los usos desarrollados en ellas. Definición del uso característico de la edificación. Cuadros de superficies útiles y construidas, pormenorizadas.

Código Seguro De Verificación:	kJwjV3+CXKmYFg0mmUsMhQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Gabriel Antonio Santos Bonilla	Firmado	23/10/2020 12:30:07
Observaciones		Página	17/26
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/kJwjV3+CXKmYFg0mmUsMhQ==		



A.2) Urbanística:

Descripción de la evolución del proceso de construcción de la edificación, de las instalaciones, de la parcela y de sus usos, desde el inicio de las obras hasta su estado actual, y de las licencias y autorizaciones que hayan sido otorgadas para ello. Determinación de la fecha de terminación de la edificación y, en su caso, de la parcelación, según el artículo 1 D-L 3/2019, y los artículos 46 y 84 RDU, acreditada mediante cualquiera de los documentos de prueba admitidos en derecho.

Descripción de las vigentes circunstancias territoriales y urbanísticas de aplicación a la parcela y la edificación, y justificación de su cumplimiento con descripción de las discrepancias.

Justificación de que la edificación no se encuentra en situación legal de ruina urbanística.

Declaración responsable de las personas propietarias sobre la existencia de procedimientos administrativos sancionadores o de protección de la legalidad, o de procesos judiciales, que afecten a la edificación y/o parcela, y de la situación de los mismos.

En su caso, descripción de las autorizaciones e informes administrativos con que cuente la edificación y los usos, de los establecidos por normas sectoriales.

A.3) Constructiva:

Descripción constructiva de la parcela, la edificación y sus instalaciones, de los materiales empleados e informe sobre sus estados de conservación.

Informe justificativo de la aptitud física de la edificación para su utilización conforme al uso al que se destina, y certificación sobre dicha aptitud.

B) Valoración:

Determinación del presupuesto estimado de ejecución material de una construcción de nueva planta, con similares características e igual superficie útil o, en su caso, de dimensiones equivalentes que la preexistente, realizada con las condiciones necesarias para que su ocupación sea autorizable. Se podrá utilizar el Método para el Cálculo Simplificado de los Presupuestos Estimativos de Ejecución Material de los Distintos Tipos de Obras, publicado por el Colegio Oficial de Arquitectos de Sevilla.

C) Planos (a escala adecuada):

Identificación de la edificación y parcela afectadas, mediante cartografía oficial georeferenciada, como mínimo la Catastral. También mediante la ortofotografía más reciente disponible en la web oficial del Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía del entorno de la parcela en un radio mínimo de 200 m.

Descriptivos de la parcela, la edificación y sus instalaciones, en plantas, alzados y secciones verticales, con acotaciones.

D) Anexos:

En el caso de que el Certificado Técnico no esté visado por el Colegio Profesional correspondiente, impreso de declaración responsable según Modelo 3 del Anexo 1, u otro documento similar emitido por el Colegio Profesional correspondiente.

Certificación Catastral Descriptiva y Gráfica del inmueble, de fecha no anterior a un mes de la presentación de la solicitud.

Certificación Registral de dominio y cargas, de fecha no anterior a un mes de la presentación de la solicitud. En el caso de que la titularidad de la edificación no estuviese actualizada en el Registro de la Propiedad, es necesario aportar, además, cualquier otra documentación admisible en derecho que acredite la actual titularidad.

Documentos de prueba admitidos en Derecho que acreditan la fecha de terminación de la edificación.

Reportaje fotográfico a color descriptivo de la totalidad de la edificación y la parcela.

En su caso, documentación de los expedientes sancionadores o de protección de la

Código Seguro De Verificación:	kJwjV3+CXKmYFg0mmUsMhQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Gabriel Antonio Santos Bonilla	Firmado	23/10/2020 12:30:07
Observaciones		Página	18/26
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/kJwjV3+CXKmYFg0mmUsMhQ==		



legalidad, o procesos judiciales, que afecten a la edificación y/o parcela.

En su caso, autorizaciones e informes administrativos con que cuente la edificación y los usos, de los establecidos por normas sectoriales.

En su caso, certificación emitida por las empresas suministradoras de los servicios públicos, de la correcta ejecución de las acometidas de las redes de suministros.

En su caso, certificación emitida por las empresas suministradoras de los servicios públicos, de que las redes son accesibles desde la edificación sin precisar más obras que las necesarias para la acometida, y de ser viable dicha acometida en esos términos.

REQUISITOS DEL CERTIFICADO TÉCNICO DESCRIPTIVO Y GRÁFICO PARA SOLICITAR RECONOCIMIENTO DE LA SITUACIÓN DE ASIMILADO A FUERA DE ORDENACIÓN.

- Suscrito por personal 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.
- Contenido mínimo:

A) Memoria:

A.1) Descriptiva:

Identificación de las personas propietarias y títulos. Si las personas solicitantes son personas distintas de las propietarias, identificación de las mismas, justificación de su condición de interesadas y aportación de documentación acreditativa de la conformidad de las personas propietarias con la solicitud de la situación de AFO pretendida.

Identificación de la edificación afectada:

Número de finca registral y demás datos registrales, si estuviera inscrita en el Registro de la Propiedad.

Referencias catastrales de la parcela y del inmueble, y demás datos catastrales, si estuvieran inscritos en el Catastro.

Emplazamiento.

Descripción de la parcela, de la edificación y sus instalaciones, y de los usos desarrollados en ellas. Definición del uso característico de la edificación. Cuadros de superficies útiles y construidas, pormenorizadas.

A.2) Urbanística:

Descripción de la evolución del proceso de construcción de la edificación, de las instalaciones, de la parcela y de sus usos, desde el inicio de las obras hasta su estado actual, y de las licencias y autorizaciones que hallan sido otorgadas para ello. Determinación de la fecha de terminación de la edificación y, en su caso, de la parcelación, según el artículo 1 del D-L 3/2019, y los artículos 46 y 84 del RDU, acreditada mediante cualquiera de los documentos de prueba admitidos en derecho.

Descripción de las vigentes circunstancias territoriales y urbanísticas de aplicación a la parcela y la edificación, y justificación de su cumplimiento con descripción de las discrepancias.

En caso de reconocimiento de la situación de AFO de la parcela, en aplicación del apartado 3 del artículo 183 de la LOUA, justificación de los linderos existentes de la parcela adscrita a la edificación, descripción de las fincas y parcelas iniciales y resultantes, y de las condiciones urbanísticas vigentes para cada una de las resultantes (propuesta de cédula urbanística).

Justificación de la no concurrencia en el suelo de riesgos ciertos de erosión, desprendimientos, corrimientos, inundaciones u otros riesgos naturales, tecnológicos o de otra procedencia. En su caso, descripción de las medidas exigidas por la administración competente para evitar o minimizar dichos riesgos, y declaración responsable de las personas propietarias

Código Seguro De Verificación:	kJwjV3+CXKmYFg0mmUsMhQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Gabriel Antonio Santos Bonilla	Firmado	23/10/2020 12:30:07
Observaciones		Página	19/26
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/kJwjV3+CXKmYFg0mmUsMhQ==		



sobre que conocen y asumen los riesgos existentes y las medidas aplicables.

Justificación de que la edificación no se encuentra en situación legal de ruina urbanística.

Declaración responsable de las personas propietarias sobre la existencia de procedimientos administrativos sancionadores o de protección de la legalidad, o de procesos judiciales, que afecten a la edificación y/o parcela, y de la situación de los mismos.

En su caso, descripción de las autorizaciones e informes administrativos con que cuente la edificación y los usos, de los establecidos por normas sectoriales.

A.3) Constructiva:

Descripción constructiva de la parcela, la edificación y sus instalaciones, de los materiales empleados e informe sobre sus estados de conservación.

Informe justificativo del cumplimiento de las condiciones mínimas de la edificación establecidas en esta Ordenanza, y certificación sobre dicho cumplimiento.

En su caso, descripción suficiente de las obras necesarias para garantizar las condiciones mínimas de la edificación establecidas en esta Ordenanza.

Informe justificativo de la aptitud física de la edificación para su utilización conforme al uso al que se destina, y certificación sobre dicha aptitud.

B) Valoración:

Determinación del presupuesto estimado de ejecución material de una construcción de nueva planta, con similares características e igual superficie útil o, en su caso, de dimensiones equivalentes que la preexistente, realizada con las condiciones necesarias para que su ocupación sea autorizable. Se podrá utilizar el Método para el Cálculo Simplificado de los Presupuestos Estimativos de Ejecución Material de los Distintos Tipos de Obras, publicado por el Colegio Oficial de Arquitectos de Sevilla.

C) Planos (a escala adecuada):

Identificación de la edificación y parcela afectadas, mediante cartografía oficial georeferenciada, como mínimo la Catastral. También mediante la ortofotografía más reciente disponible en la web oficial del Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía del entorno de la parcela en un radio mínimo de 200 m.

Descriptivos de la parcela, de la edificación y sus instalaciones, en plantas, alzados y secciones verticales, con acotaciones.

Justificativos del cumplimiento de las condiciones mínimas de la edificación establecidas en esta Ordenanza.

En su caso, descriptivos de las obras necesarias para garantizar las condiciones mínimas de la edificación establecidas en esta Ordenanza.

Descriptivos de las redes de servicios existentes y su relación con la edificación, en caso de pretender la conexión de la edificación a dichas redes.

En su caso, descriptivos de las obras correspondientes a las medidas exigidas por la administración competente para evitar o minimizar los riesgos ciertos de erosión, desprendimientos, corrimientos, inundaciones u otros riesgos naturales, tecnológicos o de otra procedencia.

En caso de reconocimiento de la situación de AFO de la parcela, en aplicación del apartado 3 del artículo 183 de la LOUA, planos georeferenciados de la situación y superficie de los terrenos afectados por la alteración, reflejando todas las edificaciones, construcciones, obras e instalaciones existentes, así como los linderos existentes de la parcela adscrita a la edificación, y descriptivos de las fincas y parcelas iniciales y resultantes, con acotaciones.

D) Anexos: En el caso de que el Certificado Técnico no esté visado por el Colegio Profesional correspondiente, impreso de declaración responsable según Modelo 3 del Anexo 1, u otro documento similar emitido por el Colegio Profesional correspondiente.

Código Seguro De Verificación:	kJwjV3+CXKmYFg0mmUsMhQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Gabriel Antonio Santos Bonilla	Firmado	23/10/2020 12:30:07
Observaciones		Página	20/26
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/kJwjV3+CXKmYFg0mmUsMhQ==		



Certificación Catastral Descriptiva y Gráfica del inmueble, de fecha no anterior a un mes de la presentación de la solicitud.

Certificación Registral de dominio y cargas, de fecha no anterior a un mes de la presentación de la solicitud.

Documentos de prueba admitidos en Derecho que acreditan la fecha de terminación de la edificación.

Reportaje fotográfico a color descriptivo de la totalidad de la edificación y la parcela.

En su caso, documentación de los procedimientos administrativos sancionadores o de protección de la legalidad, o procesos judiciales, que afecten a la edificación y/o parcela.

En su caso, autorizaciones e informes administrativos con que cuente la edificación y los usos, de los establecidos por normas sectoriales.

Documentación justificativa del correcto funcionamiento de las instalaciones conforme a su normativa reguladora.

En su caso, certificación emitida por las empresas suministradoras de los servicios públicos, de la correcta ejecución de las acometidas de las redes de suministros.

En su caso, certificación emitida por las empresas suministradoras de los servicios públicos, de que las redes son accesibles desde la edificación sin precisar más obras que las necesarias para la acometida, y de ser viable dicha acometida en esos términos.

ANEXO 4. CONDICIONES MÍNIMAS DE SEGURIDAD Y SALUBRIDAD DE LAS EDIFICACIONES IRREGULARES PARA PODER SER RECONOCIDAS EN LA SITUACIÓN DE ASIMILADO A FUERA DE ORDENACIÓN.

1.- RÉGIMEN DE APLICACIÓN.

1. La aplicación de estas condiciones mínimas se realizará sin perjuicio del cumplimiento de las exigencias básicas establecidas en la normativa sobre edificación e instalaciones vigente al momento de la fecha de la terminación de la edificación, con independencia de que en la certificación técnica exigida en el procedimiento de reconocimiento se acredite que las posibles incompatibilidades quedan debidamente justificadas con las medidas que se adoptaron cuando se construyó la edificación.

2. La aplicación de estas condiciones mínimas se realizará, también, sin perjuicio de la aplicación de aquellas otras normas exigibles en todo momento que guarden relación con las condiciones de seguridad, habitabilidad o salubridad dictadas por otros organismos, entidades o Administraciones Públicas.

2.- CONDICIONES GENERALES.

1. La ubicación de la edificación, y su uso, no resulta incompatible con otros usos autorizados, respetando las distancias mínimas exigidas conforme a lo establecido en la normativa sectorial de aplicación.

2. Los accesos a la edificación tienen condiciones adecuadas de seguridad, accesibilidad universal e independencia.

3. La implantación de la edificación, y su uso, no genera impactos que supongan riesgos previsibles (como el incendio, la estabilidad o erosión de los terrenos, avenidas o escorrentías, etc.) para las personas o bienes.

4. La edificación, y su uso, no provoca la contaminación de la tierra, el agua o el aire.

5. La edificación no parte de una situación inicial de ruina urbanística.

3.- CONDICIONES DE SEGURIDAD.

1. La edificación cuenta con las necesarias condiciones de resistencia y estabilidad, y de aptitud al servicio, para asegurar un comportamiento estructural adecuado frente a las acciones e influencias previsibles a las que pueda estar sometida durante el uso al que se destina la misma.

Código Seguro De Verificación:	kJwJV3+CXKmYFg0mmUsMhQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Gabriel Antonio Santos Bonilla	Firmado	23/10/2020 12:30:07
Observaciones		Página	21/26
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/kJwJV3+CXKmYFg0mmUsMhQ==		



2. La edificación no se encuentra afectada por lesiones que pongan el peligro a sus ocupantes o terceras personas, o repercutan sobre los predios colindantes.

3. La edificación cuenta con las necesarias condiciones de diseño y constructivas para reducir a límites aceptables el riesgo de que los usuarios sufran daños inmediatos en el uso al que se destina la misma, derivados de: caídas; impactos o atrapamientos; aprisionamiento; iluminación inadecuada; situaciones de alta ocupación; ahogamiento; vehículos en movimiento; acción del rayo; así como otros riesgos previsibles.

4. La edificación cuenta con las necesarias condiciones de diseño y constructivas para, en caso de incendio, y conforme al uso al que se destina la misma: limitar a niveles adecuados los riesgos de propagación interior y exterior; facilitar la evacuación de los ocupantes; hacer posible las adecuadas extinción, control, detección y transmisión de alarma; facilitar la intervención de los equipos de rescate y extinción; y tener suficiente resistencia estructural al incendio

5. Las instalaciones reúnen las condiciones de uso y seguridad exigidas por la normativa de aplicación, sin que su funcionamiento pueda implicar riesgo alguno para las personas y usuarios.

6. La edificación dispone de medidas que garanticen la seguridad de las personas, bienes o enseres, ante posibles riesgos por avenidas o escorrentías.

4.- CONDICIONES DE SALUBRIDAD.

4.1.- EN GENERAL

1. La edificación reúne condiciones adecuadas de salubridad, sin que se vea afectada la salud de las personas en su utilización, ni se alteren las condiciones medioambientales de su entorno inmediato.

2. La edificación dispone de las condiciones de estanqueidad y aislamiento necesarias para evitar la presencia de agua y humedades que puedan afectar a la salud de las personas.

3. La edificación dispone de un sistema de suministro de agua que posibilite las dotaciones mínimas exigibles en función del uso al que se destina, ajustándose las instalaciones que conforma este sistema a lo establecido en la normativa de aplicación. Cuando el sistema 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 debe quedar garantizada la aptitud de las aguas para el consumo humano.

4. La edificación dispone de un sistema de suministro de electricidad que posibilite las dotaciones mínimas exigibles en función del uso al que se destina, ajustándose las instalaciones que conforma este sistema a lo establecido en la normativa de aplicación.

5. La edificación dispone de un sistema de evacuación de aguas residuales que se encuentra en buen estado de funcionamiento, así como de un sistema de depuración que cuenta con las garantías técnicas necesarias para evitar la contaminación del terreno y de las aguas subterráneas o superficiales. No podrá realizarse mediante pozos ciegos, debiendo los sistemas empleados estar debidamente homologado y ajustarse a lo establecido en la normativa de aplicación. Cuando el sistema de saneamiento sea autosuficiente, deberá estar homologado, autorizado y contar con los correspondientes contratos de mantenimiento.

6. La edificación dispone de medios adecuados de ventilación de sus recintos, aportando un caudal suficiente de aire exterior, extrayendo el aire viciado y eliminando los contaminantes, de forma que se garantice la calidad suficiente del aire interior de la misma.

7. La edificación dispone de medios adecuados para extraer los residuos ordinarios generados en el uso a que se destina la misma, de forma acorde con el sistema público de recogida y facilitando la separación en origen y la recogida selectiva.

4.2.- HABITABILIDAD EN GENERAL:

1. Se consideran piezas habitables todo recinto interior de una edificación en la que se desarrollen actividades de trabajo, estancia, reposo, descanso, actividades domésticas o similares, que requieran la permanencia prolongada de personas.

Código Seguro De Verificación:	kJwjV3+CXKmYFg0mmUsMhQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Gabriel Antonio Santos Bonilla	Firmado	23/10/2020 12:30:07
Observaciones		Página	22/26
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/kJwjV3+CXKmYFg0mmUsMhQ==		



2. Exceptuando aquellos recintos que puedan carecer de huecos, en razón de la actividad que en ellos se desarrolla, y siempre que cuenten con adecuada instalación de ventilación, forzada o mecánica, y de acondicionamiento de aire, toda pieza habitable dispone de iluminación y ventilación natural desde un espacio abierto exterior o patio. Los huecos de iluminación natural tienen una dimensión mínima superior a 1/10 de la superficie útil de la pieza, con huecos practicables para ventilación de, al menos, 1/3 de esa dimensión mínima.

3. Los patios poseen las dimensiones adecuadas para permitir, de forma eficaz, la iluminación y ventilación natural de las dependencias que den a ellos. No estarán cubiertos, salvo con montera de vidrio que permita de forma adecuada la iluminación y ventilación natural.

4. Las alturas libres entre pavimentos y techos acabados son 2,40 m como mínimo, salvo en vestíbulos, pasillos y cuartos de aseo, que son 2,20 m como mínimo.

4.3.- HABITABILIDAD EN CASO DE USO RESIDENCIAL DE LA EDIFICACIÓN.

1. Cada vivienda cuenta, como mínimo, con una estancia que realice las funciones de estar y descanso, un equipo de cocina y un cuarto de aseo independiente. El cuarto de aseo cuenta, como mínimo, con inodoro, lavabo y ducha o bañera, y la cocina con fregadero y equipamiento apto para cocinar y lavar.

2. La superficie útil de cada vivienda no es inferior a 24 m².

3. Las piezas habitables no pueden estar dispuestas en planta de sótano, ni servirán de paso obligado a otros locales que no sean de uso exclusivo de las mismas, y estarán independizadas de otros locales anexos de uso no compatible.

4. Las dimensiones de las dependencias serán tales que permitan inscribir un rectángulo de 1,40x1,90 m para las zonas de descanso, y de 2,40 x 2,40 m para las zonas de estar.

5. Las vivienda cuenta, al menos, con las siguientes instalaciones en condiciones de uso y seguridad:

- Red interior para suministro de agua a los aparatos sanitarios y electrodomésticos, con agua caliente sanitaria, como mínimo, en lavabo, ducha y fregadero.

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

- Red interior de desagüe de aparatos sanitarios y, en su caso, electrodomésticos, disponiendo todos ellos de dispositivos sifónicos individuales o comunes.

4.4.- HABITABILIDAD EN CASO DE OTROS USOS.

1. Cada establecimiento con puestos de trabajo cuenta, como mínimo, con una pieza habitable para trabajar en ella y un cuarto de aseo para los trabajadores. El cuarto de aseo cuenta, como mínimo, con inodoro y lavabo.

2. Las piezas habitables no pueden estar dispuestas en planta de sótano, con la excepción de aquellos establecimiento destinados a actividades de trabajos relacionados o vinculados con el destino principal del sótano, y siempre que cuenten con adecuada instalación de ventilación, forzada o mecánica, y acondicionamiento de aire, y estarán independizadas de otros locales anexos de uso no compatible.

ANEXO 5.

RÉGIMEN APLICABLE A LAS EDIFICACIONES ASIMILADAS A LEGALES QUE NO ESTÉN EN SITUACIÓN DE FUERA DE ORDENACIÓN.

1. Actuaciones autorizables: todas las permitidas por la normativa y la ordenación territorial y urbanística para las edificaciones legales.

2. Podrán obtener licencia urbanística de ocupación o utilización si se mantiene el uso originario o, en el supuesto de cambio de uso, si dicho uso resulta conforme con la normativa y la ordenación territorial y urbanística vigente.

Código Seguro De Verificación:	kJwjV3+CXKmYFg0mmUsMhQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Gabriel Antonio Santos Bonilla	Firmado	23/10/2020 12:30:07
Observaciones		Página	23/26
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/kJwjV3+CXKmYFg0mmUsMhQ==		



3. Las edificaciones ubicadas en suelo urbano consolidado, y las ubicadas en suelo urbano no consolidado, urbanizable y no urbanizable que cuenten con licencia de ocupación o utilización, podrán acceder a los servicios básicos cumpliendo los requisitos establecidos por la normativa de aplicación.

Para las ubicadas en suelo urbano no consolidado, urbanizable y no urbanizable, y en los casos en los que las edificaciones carezcan de licencia de ocupación o utilización, y no puedan obtenerla, el régimen de acceso a los servicios básicos será el mismo que esté establecido para las edificaciones en situación de AFO.

RÉGIMEN APLICABLE A LAS EDIFICACIONES ASIMILADAS A LEGALES QUE ESTÉN EN SITUACIÓN DE FUERA DE ORDENACIÓN.

1. Actuaciones autorizables:

- Con carácter general sólo podrán autorizarse las obras de reparación y conservación que exija la estricta conservación de la habitabilidad o la utilización conforme al destino establecido.
- Con carácter excepcional se podrán autorizar obras parciales y circunstanciales de consolidación, cuando no esté prevista la expropiación o demolición, según proceda, en un plazo de cinco años, a partir de la fecha en que se pretenda realizarlas.
- Se podrán realizar cambios de uso que sean conformes con la normativa y la ordenación territorial urbanística, y que no precisen de la realización de obras no autorizables.

2. Cualquier actuación realizada sin la preceptiva autorización será ilegal, y nunca podrá dar lugar al incremento del valor de las expropiaciones o indemnizaciones.

3. Podrán obtener licencia urbanística de ocupación o utilización si se mantiene el uso originario o, en el supuesto de cambio de uso, si dicho uso resulta conforme con la normativa y la ordenación territorial y urbanística vigente.

4. Las edificaciones ubicadas en suelo urbano consolidado, y las ubicadas en suelo urbano no consolidado, urbanizable y no urbanizable que cuenten con licencia de ocupación o utilización, podrán acceder a los servicios básicos cumpliendo los requisitos establecidos por la normativa de aplicación.

Para las ubicadas en suelo urbano no consolidado, urbanizable y no urbanizable, y en los casos en los que las edificaciones carezcan de licencia de ocupación o utilización, y no puedan obtenerla, el régimen de acceso a los servicios básicos será el mismo que esté establecido para las edificaciones en situación de AFO.

RÉGIMEN APLICABLE A LAS EDIFICACIONES RECONOCIDAS EN SITUACIÓN DE ASIMILADO A FUERA DE ORDENACIÓN.

1. El reconocimiento de la situación de AFO de una edificación irregular no supone su legalización. Por ello, dicho reconocimiento no otorga valor a la edificación para las operaciones contempladas en el apartado 1 del artículo 31 del texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana (en adelante TRLSRU), aprobado por el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, ni para que pueda ser admitido en garantía para los préstamos y créditos a que se refiere la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de regulación del Mercado Hipotecario (en adelante LMH), normas que no permiten reconocer valor, en sus respectivos ámbitos, a las edificaciones no legales.

2. El reconocimiento de la situación de AFO de una edificación irregular no produce efectos sobre aquellos otros procedimientos a los que hubiera dado lugar la actuación realizada en contra del ordenamiento jurídico.

3. Para las edificaciones reconocidas en situación de AFO no procederá la concesión de licencias urbanísticas de ocupación o de utilización. Las actuaciones permitidas, como obras o cambios de uso, serán las expresamente establecidas por la normativa y la ordenación territorial y urbanística para las edificaciones sometidas a ese régimen.

Código Seguro De Verificación:	kJwjV3+CXKmYFg0mmUsMhQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Gabriel Antonio Santos Bonilla	Firmado	23/10/2020 12:30:07
Observaciones		Página	24/26
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/kJwjV3+CXKmYFg0mmUsMhQ==		



4. El reconocimiento de que la edificación reúne las condiciones mínimas de seguridad y salubridad, debido al reconocimiento de la situación de AFO de la misma, determina la aptitud física de la edificación para su utilización conforme a su destino, 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. De este modo, el reconocimiento de la situación de AFO ni legaliza la actividad ni el cambio de actividad que se pueda desarrollar en la edificación, para cuyo caso deberá seguirse el procedimiento legalmente establecido y siempre que no sean necesarias más obras que las autorizables debido a su régimen de situación de AFO y que se mantenga el uso al que se destina la edificación.

5. Una vez otorgado el reconocimiento de la situación de AFO, con carácter general 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. A parte de esas intervenciones sobre la edificación en situación de AFO reconocida, se podrán autorizar aquellas que expresamente se determinen en el correspondiente instrumento de planeamiento general.

Cualquier obra, con o sin autorización, que se realice en una edificación en situación de AFO nunca podrá dar lugar al incremento del valor de las expropiaciones o indemnizaciones.

En las edificaciones irregulares integradas en agrupación de edificaciones que tengan aprobados un Plan Especial de adecuación ambiental y territorial en los términos previstos en el Título II del D-L 3/2019, podrán autorizarse además las obras de reforma y elementos auxiliares que no afecten negativamente a la adecuación ambiental y territorial de la agrupación, que deberá estar reguladas en el propio Plan Especial.

6. Cuando las edificaciones reconocidas en situación de AFO 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 AFO para la contratación de los servicios a los efectos establecidos en el artículo 175.2 de la LOUA. Por tanto, la posibilidad de conexión dependerá de la ubicación de la edificación respecto a las redes existentes y de la posibilidad de su conexión. El otorgamiento de dichas autorizaciones, cuando las obras o instalaciones no respondan a una orden de ejecución en el curso del procedimiento de reconocimiento de la situación de AFO, se ajustará al correspondiente procedimiento de intervención administrativa en las obras e instalaciones, y se deberá identificar en la solicitud la resolución de reconocimiento de la situación de AFO que posee la edificación.

Cuando no existan redes de infraestructuras conforme al párrafo anterior, o no sea posible su conexión, el acceso a los servicios básicos se resolverá mediante instalaciones de carácter autónomo y ambientalmente sostenibles.

7. 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 AFO.

El reconocimiento de situación de AFO 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 del planeamiento territorial o urbanístico.

8. El reconocimiento de la situación de AFO de un edificio podrá tener acceso al Registro de la Propiedad, haciendo constar el régimen aplicable.

ANEXO 6.

CONTENIDO DE LA CERTIFICACIÓN ADMINISTRATIVA PARA EDIFICACIONES ASIMILADAS A LEGALES.

- La identificación de la edificación objeto de la certificación, y de las partes de la misma que, en

Código Seguro De Verificación:	kJwjV3+CXKmYFg0mmUsMhQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Gabriel Antonio Santos Bonilla	Firmado	23/10/2020 12:30:07
Observaciones		Página	25/26
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/kJwjV3+CXKmYFg0mmUsMhQ==		



su caso, no son objeto de la certificación. Determinación de los usos asignados.

- Las circunstancias acreditadas que permiten la certificación de que la edificación es asimilada a legal.
- Las disconformidades, en su caso, de la edificación con la vigente ordenación territorial y urbanística de aplicación, y si la edificación está en situación de fuera de ordenación.
- Indicación expresa, en su caso, de la sustanciación de procedimientos administrativos y penales que pudieran afectar a la edificación.
- Referencia expresa al régimen aplicable conforme a lo dispuesto en esta Ordenanza.

CONTENIDO DE LA RESOLUCIÓN DE RECONOCIMIENTO DE LA SITUACIÓN DE ASIMILADO A FUERA DE ORDENACIÓN.

- La identificación de la edificación objeto del reconocimiento, y de las partes de la misma que, en su caso, no son objeto del reconocimiento. Determinación de los usos asignados.
- Las circunstancias acreditadas que permiten el reconocimiento de haber transcurrido el plazo para adoptar medidas de protección de la legalidad urbanística y restablecimiento del orden jurídico perturbado.
- Las circunstancias acreditadas que permiten el reconocimiento de que la edificación reúne las condiciones mínimas de seguridad y salubridad exigidas para su habitabilidad o uso.
- Las disconformidades, en su caso, de la edificación con la vigente ordenación territorial y urbanística de aplicación, y si la edificación está en situación de fuera de ordenación.
- Los servicios básicos que puedan prestarse por las compañías suministradoras y las condiciones del suministro, de acuerdo con esta Ordenanza.
- Indicación expresa de la sustanciación de procedimientos penales que pudieran afectar a la edificación.
- Contenido de licencia de parcelación, y advertencia de la caducidad por ministerio de la Ley, si se trata del caso regulado en el art. 183.1.b) de la LOUA.
- Referencia expresa al régimen aplicable conforme a lo dispuesto en esta Ordenanza.

Código Seguro De Verificación:	kJwjV3+CXKmYFg0mmUsMhQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Gabriel Antonio Santos Bonilla	Firmado	23/10/2020 12:30:07
Observaciones		Página	26/26
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/kJwjV3+CXKmYFg0mmUsMhQ==		

