



**EXCMO.
AYUNTAMIENTO DE
MARCHENA**

BOP 282 DE FECHA 5-12-16

ANUNCIO DE APROBACIÓN DEFINITIVA

Al no haberse presentado reclamaciones durante el plazo de exposición al público, queda automáticamente elevado a definitivo el Acuerdo plenario inicial aprobatorio de fecha 26 de Septiembre de 2.016 de la Ordenanza Municipal Reguladora del procedimiento de declaración del reconocimiento de la situación legal de fuera de ordenación, de asimilado fuera de ordenación, de expedición de especificaciones de la legalidad y de normas mínimas de habitabilidad, seguridad, salubridad, calidad de las edificaciones existentes en el municipio de Marchena, cuyo texto se hace público, para su general conocimiento y en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local.

ORDENANZA REGULADORA DEL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO DE DECLARACION DEL RECONOCIMIENTO DE LA SITUACIÓN LEGAL, SITUACION LEGAL DE FUERA DE ORDENACIÓN Y SITUACION DE ASIMILADO A FUERA DE ORDENACIÓN Y DE LAS NORMAS MÍNIMAS DE HABITABILIDAD, SEGURIDAD, SALUBRIDAD Y CALIDAD DE LAS EDIFICACIONES EXISTENTES EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE MARCHENA

EXPOSICION DE MOTIVOS

Con la publicación del Decreto 60/2010, de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía, el Ayuntamiento de Marchena aprobó inicialmente, en sesión plenaria celebrada el día 29 de Julio de 2010 la primera Ordenanza Reguladora del reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación regulado en el artículo 53 del referido Reglamento, en el desarrollo del artículo 34.1.b y de la Disposición Adicional Primera de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

La declaración del asimilado al régimen de fuera de ordenación fue objeto de un pormenorizado desarrollo en el Decreto 2/2012, de 10 de enero, abordándose en el mismo la regularización de las edificaciones existentes en el suelo no urbanizable a través del establecimiento de distintas situaciones según su forma de implantación y de su grado de adecuación al ordenamiento jurídico. Así, el referido Decreto 2/2012 diferencia entre las edificaciones aisladas, las ubicadas en asentamientos urbanístico o en hábitat rural diseminado, distinguiendo dentro de las primeras tres regímenes jurídicos igualmente diferenciados: edificaciones acordes al ordenamiento urbanístico, edificaciones en situación legal de fuera de ordenación y edificaciones en régimen asimilado al de fuera de ordenación.

La entrada en vigor del Decreto 2/2012, de 10 de enero, motivó que el Ayuntamiento de Marchena aprobara en el mes de diciembre de 2014 una nueva Ordenanza Reguladora del Reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación de los actos de uso del suelo, obra, instalaciones, construcciones y edificaciones realizadas en el término municipal con infracción de la normativa urbanística, con la finalidad de acoger en la misma los nuevos aspectos jurídicos aplicables a la realidad municipal.

Pero la puesta en marcha de procedimientos de regularización de innumerables edificaciones situadas en suelo no urbanizable, puso de manifiesto unas serias dificultades a la hora de establecer la



**EXCMO.
AYUNTAMIENTO DE
MARCHENA**

BOP 282 DE FECHA 5-12-16

regularización de las edificaciones construidas al margen de la legalidad que se sitúan en parcelaciones urbanísticas en suelo no urbanizable a las que no les eran de aplicación el límite temporal de seis años establecido en el artículo 185.1 de la LOUA para que la Administración pueda adoptar medidas de protección de la legalidad urbanística contra ellas, al considerar intrínsecamente ligada la edificación a la parcela donde ésta se asienta.

En múltiples ocasiones, tanto la Junta de Andalucía como la práctica totalidad de los municipios andaluces han reiterado su voluntad en la búsqueda de soluciones a los problemas derivados de un urbanismo incontrolado que ha plagado de edificaciones residenciales el suelo no urbanizable andaluz; soluciones encaminadas siempre a encontrar las vías jurídicas, eficaces y concretas, que ayuden a gestionar, con vocación de futuro la problemática que padecen los municipios, al tiempo que fortalezcan las medidas coactivas que impidan la repetición de los errores pasados. Consecuencia de esta voluntad reiterada resultó tanto el referido art. 53 del Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía, como el propio Decreto 2/2012, de 10 de enero, y lo ha sido recientemente la Ley 6/2016, de 1 de agosto, nacida, precisamente, con el ánimo de solventar estas dificultades.

En efecto, la Ley 6/2016, de 1 de agosto, por la que se modifica la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía para incorporar medidas urgentes en relación con las edificaciones construidas sobre parcelaciones urbanísticas en suelo no urbanizable, ha venido a eliminar barreras legales a la viabilidad de los procedimientos de regularización iniciados tras la publicación del Decreto 2/2012.

Entre las novedades más importantes que presenta la Ley 6/2016, de 1 de agosto, destacan, por una parte, la nueva redacción dada al art. 185.2 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, permitiendo que a las edificaciones construidas sobre parcelaciones urbanísticas en suelo no urbanizable les sean de aplicación el plazo establecido en el apartado primero del propio precepto para que la Administración pueda adoptar medidas de protección de la legalidad urbanística contra ellas; y, por otro lado, la incorporación de una nueva Disposición Adicional a la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, por la que se complementando el régimen jurídico aplicable al reconocimiento de asimilación al régimen de fuera de ordenación aplicable a las edificaciones aisladas de uso residencial situadas en parcelaciones urbanísticas en suelo no urbanizable para las que haya transcurrido la limitación temporal establecida en el artículo 185.1. de la Ley 17/2002, de 17 de diciembre, establece que la resolución administrativa por la que se declare tal situación, surtirá los efectos de la licencia urbanística exigida por el artículo 25.1.b) de la Ley 19/1995, de 14 de julio, de Modernización de las Explotaciones Agrarias, lo que sin duda, representa una novedad trascendental en materia de segregaciones.

En este nuevo marco normativo y con la finalidad facilitar los procedimientos de regularización se ha elaborado la presente Ordenanza, al entender que el nuevo régimen jurídico aplicable a las edificaciones de uso residencial erigidas en suelo no urbanizable sobre las que ha transcurrido el plazo con que cuenta la Administración para ejercer la potestad de restablecimiento de la legalidad requiere una mayor concreción de las determinaciones referidas a la tramitación de los procedimientos de regularización, concretando los requisitos exigibles, evitando que éstos constituyan una barrera disuasoria al inicio de lo procedimientos a instancia de los interesados en los mismos.



**EXCMO.
AYUNTAMIENTO DE
MARCHENA**

BOP 282 DE FECHA 5-12-16

Del mismo modo y en cumplimiento de lo estipulado en el artículo 5 del Decreto 2/2010, de 10 de enero, la presente Ordenanza recoge las normas de habitabilidad y salubridad de las edificaciones en suelo no urbanizable, cuyas bases mínimas quedaron fijadas en la orden de 5 de Marzo de 2012; así como las condiciones de seguridad estructural y de utilización cuya determinación se contempla en la Disposición Adicional Decimoquinta de la Ley 7/2002, tras la modificación introducida por la Ley 6/2016, de 1 de agosto.

Finalmente, la presente Ordenanza fija los criterios para la valoración del importe de Cumplimiento por Equivalencia, en base a lo regulado en el artículo 51 del Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía, aplicando a la superficie construida de la edificación los valores catastrales vigentes en el municipio, al entender que es el tipo que mejor se ajusta por uso, características morfológicas, ubicación, etc.

TITULO PRELIMINAR

Disposiciones generales

Artículo 1. Naturaleza y Objeto de la Ordenanza.

1. La presente Ordenanza Municipal tiene como objeto regular los procedimientos administrativos de declaración en situación legal de fuera de ordenación previsto en el artículo 34.b y Disposición Adicional Primera de la LOUA y de asimilación al régimen de fuera de ordenación, previsto en el artículo 53 del Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía, de los actos de uso del suelo, y en particular las obras, instalaciones y edificaciones realizadas con infracción de la normativa urbanística, respecto de las cuales ya no se pueden adoptar medidas de protección y restauración de la legalidad por haber transcurrido el plazo con que cuenta la Administración para ello, cualquiera que sea la clasificación del suelo en que dichos actos tengan lugar, sin que por parte de la Administración se hubiere instruido expediente y recaído resolución ordenando la restauración de la legalidad.
2. Regular el procedimiento para el otorgamiento de la certificación administrativa acreditativa de la situación legal y del régimen legal de fuera de ordenación de las edificaciones aisladas en suelo no urbanizable finalizadas con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 19/1975, de 2 de mayo, de reforma de la Ley sobre el Régimen el Suelo y Ordenación Urbana, que no posean licencia urbanística para su ubicación en suelo no urbanizable.
3. Finalmente regular el procedimiento de declaración de asimilado al régimen de fuera de ordenación de las obras, instalaciones, construcciones y edificaciones sobre las que habiendo recaído resolución de reposición de la realidad física alterada, por contravenir la legalidad urbanística, su ejecución deviniera imposible, en los términos establecidos en el artículo 51 del Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía, siempre que la indemnización por equivalencia que se hubiere fijado haya sido íntegramente satisfecha.

Artículo. 2. Ámbito de aplicación de la Ordenanza.



**EXCMO.
AYUNTAMIENTO DE
MARCHENA**

BOP 282 DE FECHA 5-12-16

1. A los efectos de la presente Ordenanza, bajo el término genérico de edificación se incluye todo tipo de obras, instalaciones y construcciones susceptibles de soportar un uso que deba contar con licencia urbanística, sin perjuicio de los informes, dictámenes u otro tipo de pronunciamientos que fueran necesarios en razón a la legislación aplicable.

2. La presente Ordenanza será de aplicación a las edificaciones existentes en cualquier clase de suelo, diferenciando en todo caso entre:

– **Edificaciones en situación legal.**

- Edificaciones ubicadas en suelo urbano construidas sin licencia antes de la entrada en vigor del Decreto de 17 de Junio de 1.955, que se ajustan a la ordenación territorial y urbanística vigente actualmente en el municipio.

urbanística, terminadas con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 19/1975.

- Edificaciones aisladas en suelo no urbanizable, que no se encuentren en situación legal de ruina urbanística, terminadas con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 19/1975, de 2 de mayo, construidas sin licencia urbanística, que mantengan el uso y las características tipológicas que tenían en 1975.

– **Edificaciones en situación legal de fuera de ordenación.**

- Edificaciones ubicadas en suelo urbano construidas sin licencia antes de la entrada en vigor del Decreto de 17 de Junio de 1.955, que no se ajustan a la ordenación territorial y urbanística vigente actualmente en el municipio.

- Edificaciones ubicadas en suelo urbano, construidas con licencia urbanística que resulten disconformes con la ordenación urbanística actualmente vigente en el municipio.

- Edificaciones aisladas en suelo no urbanizable, que no se encuentren en situación legal de ruina urbanística, terminadas con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 9/1975, de 2 de mayo, construidas sin licencia urbanística, que no mantengan el uso o las características tipológicas que tenían en 1975.

- Edificaciones ubicadas en suelo no urbanizable de especial protección por normativa de cualquier tipo, construidas con licencia urbanística con anterioridad al establecimiento del régimen de protección.

– **Edificaciones en situación asimilada a la de fuera de ordenación.**

- Edificaciones construidas sin licencia urbanística o contraviniendo ésta, para las que haya transcurrido la limitación temporal con que cuenta la Administración para adoptar medidas de protección de la legalidad establecido en el artículo 185.1 de la LOUA.

- Edificaciones construidas en suelo no urbanizable con algún tipo de protección sin licencia urbanística o contraviniendo ésta, terminadas con anterioridad a la fecha de establecimiento de la protección.

CAPÍTULO I

De las edificaciones conformes con la ordenación territorial y urbanística vigente

Artículo 3. Edificaciones conformes con la ordenación territorial y urbanística vigente.



**EXCMO.
AYUNTAMIENTO DE
MARCHENA**

BOP 282 DE FECHA 5-12-16

Las edificaciones conformes con la ordenación territorial y urbanística estarán sometidas al régimen establecido por la legislación urbanística regulado en el Capítulo II del Título VI de la LOUA.

Las personas titulares de las edificaciones compatibles con la ordenación urbanística realizadas sin licencia o contraviniendo sus condiciones deberán solicitar licencia con los requisitos y el procedimiento que se especifican en los artículos 169 y siguientes de la LOUA y en su RDU. La licencia urbanística deberá solicitarse cualquiera que sea el estado de construcción de la edificación y con independencia de que se hayan cumplido o no los plazos que la Administración tiene para adoptar medidas de protección de la legalidad urbanística y de restablecimiento del orden jurídico infringido.

Artículo 4. Régimen especial de las edificaciones antiguas.

Las personas titulares de edificaciones bien construidas en suelo urbano con anterioridad a la entrada en vigor del Decreto de 17 de junio de 1.955, o bien construidas en suelo no urbanizable con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 19/1975, de 2 de mayo, que sean conformes con la ordenación territorial y urbanística vigente y no cuenten con licencia urbanística, deberán recabar del Ayuntamiento certificación administrativa acreditativa de su adecuación a dicha ordenación, si se mantiene el uso originario, o en el supuesto de cambio de uso, si el nuevo uso resulta compatible con la ordenación territorial y urbanística vigente.

Artículo 5. Procedimiento para la expedición de la certificación.

1. El procedimiento para otorgar la certificación a la que se refiere el artículo anterior deberá tramitarse y resolverse conforme a la legislación sobre régimen local y a la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.
2. Se iniciará mediante presentación de solicitud en instancia normalizada suscrita por la persona titular de la edificación dirigida al Ayuntamiento. Junto a la solicitud deberá presentarse un único documento firmado por técnico competente denominado "*Expediente para obtención del certificación acreditativa de legalidad urbanística*" que constará al menos de la siguiente documentación:

Documentación administrativa

- Identificación de ella persona titular de la edificación :nombre y apellidos, dirección, NIF o CIF, correo electrónico a efectos de comunicaciones y notificaciones y teléfono.
- Justificante del ingreso de la tasa correspondiente.
- Documentación acreditativa de la titularidad del inmueble: Nota simple actualizada del registro de la propiedad, o en su defecto, copia del título de propiedad de la parcela en que se ubica la edificación o, documento acreditativo de los derechos adquiridos sobre la misma.
- Ficha catastral de la finca donde se localiza la edificación.
- Último recibo del Impuesto de Bienes Inmuebles y demás servicios con los que cuente o, en su caso, solicitud de alta en los mismos.

Documentación técnica

MEMORIA

- Descripción de la edificación con especificación de los usos a que se destina, cuadro de superficie, descripción estructural, constructiva y de las instalaciones con que cuenta.
- Fecha de terminación del inmueble, acreditada mediante cualquiera de los documentos de



**EXCMO.
AYUNTAMIENTO DE
MARCHENA**

BOP 282 DE FECHA 5-12-16

prueba que se relacionan en el artículo 28.4.a) del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

- Estado de conservación del edificio, las instalaciones con que cuenta y acredite y, en atención a las circunstancias anteriores, la aptitud del mismo para el uso que se destina.
- Valoración económica de la ejecución material de la edificación a la fecha de presentación de la solicitud, la cual nunca podrá ser inferior a la calculada en función de los precios mínimos aprobados y editados por el Colegio Oficial de Arquitectos de Sevilla. A falta de referencia en el indicado módulo de valoración, se tomarán como valor el resultante de la tabla de precios unitarios base que se contempla en la Base de Costes de la Construcción de Andalucía.

PLANOS

- Plano catastral o en su defecto georreferenciado de situación.
- Plano de localización de la parcela en el planeamiento general, donde se identificará la parcela en los planos de ordenación estructural del Documento PGOU-ADAPTACIÓN PARCIAL a la LOUA de las NN SS de Marchena.
- Plano georreferenciado de emplazamiento en la parcela de todas las edificaciones existentes, con indicación de su superficie y grafía, acotadas a linderos
- Plano de planta, sección y alzado acotado y a escala

FOTOGRAFÍAS

- Reportaje fotográfico a color que plasme las características generales -interiores y exteriores- de la edificación y de las que pueda desprender el estado constructivo de la misma.
3. Si la documentación aportada estuviese incompleta o presentara deficiencias formales, el Ayuntamiento de Marchena requerirá al solicitante para que en el plazo de diez días improrrogables la subsane, advirtiéndole de que si no lo hiciera así, se le tendrá por desistido de su solicitud.
- 4.- A la vista de la documentación aportada el Ayuntamiento, previo los informes técnicos y jurídicos que procedan, emitirá, en su caso, certificación administrativa acreditativa de la adecuación de la edificación a la ordenación territorial y urbanística y, en su caso, del cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 3.3. del Decreto 2/2010, de 10 de enero.

CAPITULO II.

De la situación legal de fuera de ordenación

Artículo 6. *Supuestos para la aplicación del Régimen de Situación legal de Fuera de Ordenación.*

1. Están sometidas al régimen de situación legal de fuera de ordenación las edificaciones que se relacionan en párrafo segundo, del apartado segundo del artículo segundo de la presente ordenanza.
2. Las personas titulares de edificaciones incluidas en el supuesto anterior, recabarán del Ayuntamiento certificación administración acreditativa de la situación legal de fuera de ordenación de las mismas y del cumplimiento, en su caso, de los requisitos establecidos en el artículo 3.3 del Decreto 2/2012, de 10 de enero.

Artículo 7. *Procedimiento para la expedición de la certificación.*

1. El procedimiento para otorgar la certificación administración acreditativa de la situación legal de fuera de ordenación y del cumplimiento, en su caso, de los requisitos en establecidos en el artículo



**EXCMO.
AYUNTAMIENTO DE
MARCHENA**

BOP 282 DE FECHA 5-12-16

3.3 del Decreto 2/2012, de 10 de enero, deberá tramitarse y resolverse conforme a la legislación sobre régimen local y a la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

2. Se iniciará mediante presentación de solicitud por la persona titular de la edificación dirigida al Ayuntamiento, con los datos reflejados en el modelo oficial, acompañado de la documentación señalada en el artículo 5.2 de las presentes Ordenanzas.

1.

Artículo 8. *Obras autorizables sobre edificaciones en situación legal de fuera de Ordenación.*

En las edificaciones sometidas al régimen de situación legal de fuera de ordenación, se podrán autorizar las obras y los usos establecidos por el Documento PGOU-Adaptación a la LOUA de las NN.SS. de Marchena en función del grado de compatibilidad de la edificación respecto a las distintas categorías de suelo establecidas por la ordenación urbanística y, supletoriamente, por lo dispuesto en el apartado 3 de la disposición adicional primera de la LOUA.

Artículo 9. *Licencia de Ocupación o Utilización para edificaciones en Situación legal de Fuera de Ordenación.*

Para las edificaciones en situación legal de fuera de ordenación procederá la concesión de licencia de ocupación o utilización, si se mantiene el uso originario o, en el supuesto de cambio de uso, si el nuevo uso resulta compatible con la ordenación territorial y urbanística vigente.

Para las edificaciones situadas en suelos de dominio público la concesión de licencia de ocupación o utilización se ajustará al régimen aplicable a dichos suelos.

El otorgamiento de dichas autorizaciones se ajustará al procedimiento vigente en materia de licencias en el municipio.

Para las edificaciones construidas sin licencia urbanística, se acompañará a la solicitud, además de los documentos comunes exigibles según el tipo de licencia de ocupación o utilización de que se trate, copia de la certificación administrativa acreditativa de la Situación legal de Fuera de Ordenación.

CAPITULO III

De la situación de asimilado al régimen legal de fuera de ordenación

Artículo 10. *Supuestos para la aplicación del Régimen de Asimilado a la Situación de Fuera de Ordenación.*

1. Están sometidas al régimen de asimilado a la situación legal de fuera de ordenación, aquellas edificaciones construidas sin licencia urbanística o contraviniendo sus condiciones, respecto a las cuales se hubiere agotado el plazo para adoptar medidas de restablecimiento del orden jurídico infringido.

2. Están sometidas igualmente al régimen de asimilado a la situación legal de fuera de ordenación, aquellas edificaciones para las que exista imposibilidad legal o material de ejecutar la resolución de reposición de la realidad física alterada.

3. No procederá el reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación en los supuestos recogidos en el apartado 2.a del artículo 8 del Decreto 2/2012, excepto si se hubiere agotado el plazo para adoptar medidas de protección de la legalidad urbanística y de restablecimiento de orden jurídico infringido que establece el artículo 185 de la LOUA, con anterioridad al establecimiento del régimen de protección especial, de conformidad con lo establecido en el artículo 3.2. apartado b) del



**EXCMO.
AYUNTAMIENTO DE
MARCHENA**

BOP 282 DE FECHA 5-12-16

Decreto 2/2012.

Artículo 11. Procedimiento para el reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación.

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

Artículo 12. Procedimiento a instancia del titular de la edificación.

1. Las personas titulares de edificaciones incluidas en los supuestos contemplados en el artículo 10, solicitarán del Ayuntamiento de Marchena el reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación de las mismas.

El procedimiento para otorgar dicho reconocimiento deberá tramitarse y resolverse conforme a la legislación sobre régimen local y a la del procedimiento administrativo común, a las especialidades procedimentales establecidas en la normativa urbanística y a las reglas particulares establecidas en el Decreto 2/2012, de 10 de enero, en el supuesto de edificaciones ubicadas en suelo no urbanizable.

2. Junto a la solicitud en instancia normalizada deberá presentarse ante el Ayuntamiento de Marchena, un único documento, firmado por técnico competente denominado « *Expediente para el reconocimiento de la situación de asimilado al fuera de ordenación* » que constará al menos de la siguiente documentación:

Documentación administrativa.

- Identificación de la persona titular de la edificación :nombre y apellidos, dirección, NIF o CIF, correo electrónico a efectos de comunicaciones y notificaciones y teléfono.
- Justificante del ingreso de la tasa correspondiente.
- Documentación acreditativa de la titularidad del inmueble: Nota simple actualizada del registro de la propiedad, o en su defecto, copia del título de propiedad de la parcela en que se ubica la edificación o, documento acreditativo de los derechos adquiridos sobre la misma.
- Ficha catastral de la finca donde se localiza la edificación.
- Último recibo del Impuesto de Bienes Inmuebles y demás servicios con los que cuente o, en su caso, solicitud de alta en los mismos.

Documentación técnica

MEMORIA

- Descripción de la edificación con especificación de los usos a que se destina, cuadro de superficie, descripción estructural, constructiva y de las instalaciones con que cuenta.
- Fecha de terminación del inmueble, acreditada mediante cualquiera de los documentos de prueba que se relacionan en el artículo 28.4.a) del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.
- Estado de conservación del edificio, las instalaciones con que cuenta y acredite y, en atención a las circunstancias anteriores, la aptitud del mismo para el uso que se destina.
- Identificación de las circunstancias que motivan el reconocimiento de asimilado al régimen de fuera de ordenación, indicando las determinaciones urbanísticas a las que no se ajusta cada parte de la



**EXCMO.
AYUNTAMIENTO DE
MARCHENA**

BOP 282 DE FECHA 5-12-16

edificación, construcción o instalación.

- Acreditación de que la edificación reúne las condiciones de seguridad y salubridad básicas para el uso al que se destina. Se justificará el cumplimiento de las Normas mínimas de habitabilidad recogidas en esta Ordenanza.

- Descripción de las obras necesarias e indispensables para poder dotar a la edificación de los servicios básicos que garanticen el mantenimiento del uso de forma autónoma y sostenible o, en su caso, mediante el acceso a las redes, conforme a lo dispuesto en los apartados 4 y 5 del artículo 8 del Decreto 2/2012. Las personas titulares de edificaciones aisladas, contiguas o próximas entre sí, y ubicadas en el término municipal de Marchena, podrán proponer soluciones coordinadas para la prestación de ciertos servicios, siempre que la solución propuesta garantice el carácter autónomo y sostenible de los mismos; en tal caso, se exigirá además un acta de compromisos ante el Ayuntamiento o formalizada en documento público, suscrita por los titulares de las edificaciones que cumplan los requisitos para el reconocimiento, con la prestación en su caso, de la caución a que hubiere lugar.

- Valoración económica de la ejecución material de la edificación a la fecha de presentación de la solicitud, la cual nunca podrá ser inferior a la calculada en función de los precios mínimos aprobados y editados por el Colegio Oficial de Arquitectos de Sevilla.

A falta de referencia en el indicado módulo de valoración, se tomarán como valor el resultante de la tabla de precios unitarios base que se contempla en la Base de Costes de la Construcción de Andalucía.

PLANO

- Plano catastral o en su defecto georreferenciado de situación.

- Plano de localización de la parcela en el planeamiento general, donde se identificará la parcela en los planos de ordenación estructural del Documento PGOU-ADAPTACIÓN PARCIAL a la LOUA de las NN SS de Marchena.

- Plano georreferenciado de emplazamiento en la parcela de todas las edificaciones existentes, con indicación de su superficie y grafía, acotadas a linderos

- Plano de planta, alzado y sección acotado y a escala

FOTOGRAFIAS

- Reportaje fotográfico a color que plasme las características generales -interiores y exteriores- de la edificación y de las que pueda desprender el estado constructivo de la misma.

CERTIFICADO SUSCRITO POR TÉCNICO COMPETENTE EN LA QUE MANIFIESTE BAJO SU RESPONSABILIDAD:

- Que recoja la aptitud de la edificación para el uso a que se destina, analizando el sistema estructural, elementos constructivos, instalaciones, etc.

- Análisis y acreditación del cumplimiento de las normas mínimas de seguridad, habitabilidad y salubridad establecidas en las presentes ordenanzas.

- Descripción de las obras necesaria, en su caso, con la finalidad de reducir el impacto negativo de lo construido sobre el paisaje.

- Descripción de las obras necesarias e indispensable para poder dotar a la edificación de los servicios básicos necesarios para garantizar el mantenimiento del uso de forma autónoma y sostenible o, en su caso mediante acceso a las redes de infraestructuras.

- Que las obras se encuentran finalizadas, entendiéndose que la edificación está terminada cuando



**EXCMO.
AYUNTAMIENTO DE
MARCHENA**

BOP 282 DE FECHA 5-12-16

esté ultimada y dispuesta para servir al uso a que se destina, sin necesidad de ninguna actuación posterior referida a la propia obra.

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

4. El procedimiento concluirá mediante resolución administrativa de reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación, en la que expresamente se deberá consignar los siguientes extremos:

a) Identificación de la edificación con indicación de la número de finca registral si estuviera inscrita y su localización geográfica mediante referencia catastral o, en su defecto, mediante cartografía georreferenciada.

b) Fecha de terminación de la edificación.

c) Aptitud de la edificación terminada para el uso a que se destina.

d) Especificación de las obras que puedan ser autorizadas en las indicadas viviendas, en atención a su especial régimen jurídico.

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

Artículo 13.- Procedimiento de oficio

1. De conformidad a lo establecido en el artículo 10 del Decreto 2012, de 10 de enero, el Ayuntamiento de Marchena podrá iniciar de oficio los expedientes encaminados a reconocer de oficio la condición de asimilado a fuera de ordenación, de aquellas edificaciones realizadas con infracción de la normativa urbanística, respecto de las cuales ya no se pueden adoptar medidas de protección y restauración de la legalidad por haber transcurrido el plazo con que cuenta la Administración para ello.

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

a) Cuando con objeto de la tramitación de un procedimiento de restablecimiento de la legalidad urbanística, no fuere posible concluir la misma, al determinarse que caducidad de la acción con que cuenta la administración para ejercer la potestad de restablecimiento.

b) Cuando por parte de la Administración se constate la existencia de una edificación susceptible de ostentar la condición de asimilada a fuera de ordenación, cuyo reconocimiento no hubiere sido solicitado por su titular.

En este caso, el Ayuntamiento de Marchena requerirá al titular de la edificación para que en el plazo de seis meses inste la declaración de asimilado a fuera de ordenación de la misma; transcurrido dicho plazo sin que por el titular de la edificación se hubiere instado tal reconocimiento, la administración procederá de oficio al inicio del expediente.

c) Cuando con motivo de la inscripción en el Registro de la Propiedad de Marchena de escritura de una obra nueva susceptible de ser reconocida como asimilada al régimen de fuera de ordenación, otorgada al amparo de lo establecido en el artículo 28.4 del Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por real Decreto legislativo 7/2015, de 30 de octubre.



**EXCMO.
AYUNTAMIENTO DE
MARCHENA**

BOP 282 DE FECHA 5-12-16

3. La tramitación administrativa de los expedientes iniciados de oficio se desarrollará y finalizará 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 aportación de los técnicos municipales, bien la contratación de servicios profesionales externos. En cualquiera de los dos casos, el titular de la edificación quedará obligado al pago de las tasas municipales que con motivo de esta actividad administrativa excepcional, sean fijadas en la ordenanza fiscal que reglamentariamente regule la materia.

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

Artículo 14. Supuesto especial de edificaciones aisladas de uso residencial erigidas en parcela integrada en parcelaciones urbanísticas ubicadas en suelo no urbanizable.

1 El reconocimiento del régimen de asimilado al de fuera de ordenación para de aquellas edificaciones aisladas de uso residencial situadas en una parcelación urbanística respecto de las cuales ya no se pueden adoptar medidas de protección y restauración de la legalidad por haber transcurrido el plazo con que cuenta la Administración para ello comprenderá a la edificación y a la parcela sobre la que se ubica, cuya superficie, en el supuesto de dos o más edificaciones en la misma parcela registral o en su defecto catastral, coincidirá con las lindes existentes realmente.

2 La declaración de asimilación al régimen de fuera de ordenación surtirá los efectos de la licencia de segregación exigida por el artículo 25.1.b) de la ley 19/1995, de 4 de julio, de Modernización de las Explotaciones Agrarias, quedando sujetos dichos efectos a la caducidad prevista para las licencias de parcelación o declaraciones de innecesariedad en el artículo 66 de la LOUA.

A los efectos anteriores, el titular de la edificación deberá presentar en el Ayuntamiento, dentro de los tres meses siguientes a la notificación de la resolución administrativa, copia de la escritura pública en que se contenga el acto de segregación. La no presentación en plazo de la escritura pública determinará la caducidad de los efectos de la licencia implícita que representa que contiene la declaración de asimilado a fuera de ordenación. Este plazo de presentación podrá ser prorrogado por razones justificadas, debiéndose en todo caso solicitar la correspondiente prórroga antes la fecha de caducidad prevista.

3. El procedimiento para otorgar el reconocimiento del régimen de asimilado al de fuera de ordenación para de aquellas edificaciones aisladas de uso residencial situadas en una parcelación urbanística, se tramitará y resolverá de acuerdo a lo prevenido en el artículo 12 de las presentes Ordenanzas, debiendo el interesado presentar la documentación prevista en el apartado 2 del indicado precepto, completada con:

- Plano georreferenciado de la totalidad de la urbanización donde se ubica la parcela, con determinación de linderos.
- Plano georreferenciado de localización de la parcela dentro del plano de la urbanización con indicación de todas las edificaciones existentes, con indicación asimismo de su superficie y grafía,



**EXCMO.
AYUNTAMIENTO DE
MARCHENA**

BOP 282 DE FECHA 5-12-16

acotadas a linderos.

- Acreditación por parte de las compañías suministradoras si fuera el caso, de que las redes se encuentran accesibles desde la edificación, y que la acometida es viable.

4. Con carácter excepcional y transitorio, podrá autorizarse, por un periodo máximo de dos años, el acceso provisional a los servicios básicos de electricidad y agua a aquellas edificaciones de uso residencial existen construidas sobre parcelaciones urbanísticas en suelo no urbanizable, que constituyan vivienda habitual de su titular, o causa-habitante, susceptibles de obtener el reconocimiento de la situación de asimilado a fuera de ordenación, siempre y cuando tales edificaciones se encuentren terminadas y en uso, y el titular de las mismas hubiere instalado el reconocimiento para ellas de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación.

Artículo 17. *Indemnización por equivalencia.*

En el supuesto de asimilado al régimen de fuera de ordenación por concurrir causas de imposibilidad legal o material de ejecutar la resolución de reposición de la realidad física alterada, previo a dictar resolución de reconocimiento deberá haberse satisfecho íntegramente la indemnización por equivalencia que se hubiere fijado, conforme a lo previsto por el artículo 51 del Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía. A este respecto, la valoración del aprovechamiento urbanístico que se haya materializado de forma indebida, se realizará de conformidad con la legislación vigente en materia de valoraciones en el momento de la solicitud.

A los efectos de fijar esta indemnización por equivalencia, el informe técnico repercutirá a la superficie construida, sea cual sea el uso al que se destina la edificación, el valor de repercusión del suelo recogido en la “Ponencia de valores total de bienes inmuebles urbanos” de Marchena (año 2004). A este valor se le aplicará un coeficiente de mayoración de 1,666, en base a los coeficientes de homogenización recogidos en el PGOU de Marchena para las diferentes tipologías edificatorias, dando como resultado 63 €/M2 construido. Este valor de repercusión, será actualizado conforme a la Ley de Presupuestos Generales del Estado.

Artículo 15. *Obras autorizables sobre edificaciones en situación asimilada a la de fuera de Ordenación.*

1. Todas las edificaciones en situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación deberán mantenerse en los términos en que sean autorizadas, no pudiendo en ningún caso incrementar su ámbito o introducir mejoras que provoquen consolidación o intensificación del uso.

2. Excepcionalmente podrán autorizarse obras de mantenimiento y conservación sobre los inmuebles declarados en situación de asimilación al régimen de fuera de ordenación

3. Con la finalidad de reducir el impacto negativo sobre el paisaje y el medio ambiente de las edificaciones asimiladas al régimen de fuera de ordenación, podrá autorizarse, e incluso exigirse, la ejecución de las obras que resulten necesarias para no perturbar la seguridad, salubridad y el entorno.

4. A la solicitud de autorización para este tipo de obras, se acompañará copia de la resolución de reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación, además de los



**EXCMO.
AYUNTAMIENTO DE
MARCHENA**

BOP 282 DE FECHA 5-12-16

documentos comunes exigibles según el tipo de licencia de obras de que se trate.

5 Las edificaciones en las que proceda el reconocimiento administrativo de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación, estarán sometidas a las inspección periódica cada diez años, permitiéndose las obras derivadas de dicha inspección.

Artículo 16. Reconocimiento parcial de usos.

En el supuesto de que en una misma edificación estuvieran implantados más de un uso en unidades funcionales diferenciadas, el reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación podrá circunscribirse y limitarse a dichos espacios.

Artículo 17. Contratación de servicios por las Compañías Suministradoras.

Para las edificaciones en situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación, no procederá la concesión de licencias de ocupación o de utilización, sin perjuicio de las condiciones que pueda establecer el Ayuntamiento en la resolución de reconocimiento, que podrá autorizar la acometida a servicios básicos de abastecimiento de agua, saneamiento y energía eléctrica por compañía suministradora, siempre que éstos estén accesibles, la compañía suministradora acredite la viabilidad de la acometida, y no induzcan a la implantación de nuevas edificaciones. Esta resolución será la exigible por las compañías suministradoras para la contratación de los servicios a los efectos establecidos en el artículo 175.2 de la LOUA.

Artículo 18. Inscripción en el Registro de la Propiedad.

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

Artículo 19. Indemnización por equivalencia.

En el supuesto de asimilado al régimen de fuera de ordenación por concurrir causas de imposibilidad legal o material de ejecutar la resolución de reposición de la realidad física alterada, previo a dictar resolución de reconocimiento deberá haberse satisfecho íntegramente la indemnización por equivalencia que se hubiere fijado, conforme a lo previsto por el artículo 51 del Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía. A este respecto, la valoración del aprovechamiento urbanístico que se haya materializado de forma indebida, se realizará de conformidad con la legislación vigente en materia de valoraciones en el momento de la solicitud.



**EXCMO.
AYUNTAMIENTO DE
MARCHENA**

BOP 282 DE FECHA 5-12-16

A los efectos de fijar esta indemnización por equivalencia, la valoración de la misma se realizará aplicando a la superficie construida de la edificación los valores catastrales vigentes en el municipio.

Artículo 20. *Formación de censo*

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

CAPITULO IV

De las normas mínimas de habitabilidad, salubridad, accesibilidad y seguridad estructural de las edificaciones en suelo no urbanizable.

Artículo 21. *Objeto, contenido y alcance de las Normas.*

Las presentes Normas tienen por objeto establecer las condiciones mínimas que en materia de habitabilidad y salubridad, accesibilidad, seguridad y producción de impacto deben reunir las edificaciones a las que le resultan de aplicación los procedimientos de reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación.

El reconocimiento de que la edificación reúne las condiciones establecidas en materia de seguridad, habitabilidad, salubridad, seguridad y accesibilidad determina la aptitud física de la edificación, pero no presupone el cumplimiento de los requisitos y condiciones que fueran exigidos para autorizar las actividades que en la misma se lleven a cabo. En este sentido, se entenderá que la edificación terminada resulta apta para el uso al que se destina cuando, sin necesidad de ninguna actuación material posterior, reúna las condiciones básicas de accesibilidad, impacto, seguridad, salubridad, habitabilidad y funcionalidad recogidas en este Capítulo IV.

Artículo 22. *Condiciones mínimas exigibles en materia de ubicación y accesibilidad*

1. La edificación deberá estar ubicada de forma que se respeten las distancias mínimas exigidas respecto de otros usos que resulten incompatibles con la propia edificación, conforme a lo establecido en la normativa sectorial de aplicación.
2. La edificación deberá disponer de acceso en condiciones de seguridad, así como reunir los requisitos de accesibilidad que sean requeridos por la normativa de aplicación en función del uso al que se destina.

Artículo 23.- *Condiciones mínimas exigibles en materia medioambiental.*

1. Las edificaciones, incluyendo los usos y actividades que en ella se desarrollen, no pueden ser generadoras en sí mismas de impactos que pongan en peligro las condiciones de seguridad, de salubridad, ambientales o paisajísticas de su entorno, en especial:



**EXCMO.
AYUNTAMIENTO DE
MARCHENA**

BOP 282 DE FECHA 5-12-16

- a) Afectar a las condiciones de estabilidad o erosión de los terrenos colindantes, ni provocar peligro de incendio.
 - b) Provocar la contaminación de la tierra, el agua o el aire.
 - c) Originar daños físicos a terceros o de alcance general.
 - d) Alterar gravemente la contemplación del paisaje y de los elementos singulares del patrimonio histórico.
2. De conformidad con lo previsto en el artículo 11.6 del Decreto 2/2.012, con el fin de evitar el impacto negativo de las edificaciones sobre el paisaje del entorno, se tendrán en cuenta los siguientes criterios:

- a) Los cerramientos o vallados de las parcelas del suelo no urbanizable, en general, serán a base de vegetación autóctona o mediante materiales que no impidan su permeabilidad visual ni supongan un impacto paisajístico negativo. En los suelos protegidos se emplearán sólo mallas cinegéticas.
- b) Se deberán eliminar o, en su caso, corregir los impactos paisajísticos existentes provocados por vertidos de tierras, taludes, desmontes, acumulación de materiales, desbroces, afectación a escorrentías o arroyos, etc, debiéndose proceder en tales casos a la ejecución de actuaciones de adecuación topográfica e hidrológica, forestación y en general de restauración oportunas.

Artículo 24. Condiciones mínimas exigibles en materia de seguridad.

1. Las edificaciones deberán reunir las condiciones de resistencia y estabilidad estructural por la normativa de aplicación conforme al uso al que se destina, sin que se pueda encontrar afectada por lesiones que pongan en peligro a sus ocupantes o a terceras personas, o repercutan sobre los predios colindantes. En todo caso, deberá contar con medidas que garanticen la seguridad de las personas, bienes o enseres ante posibles riesgos por avenidas o escorrentías.
2. La edificación deberá cumplir con las condiciones básicas de protección contra incendios exigidas por la normativa de aplicación conforme al uso al que se destina, disponiendo de las medidas que eviten el riesgo de propagación interior y exterior del incendio y los medios de evacuación precisos.
3. La utilización de la edificación no debe comportar riesgos físicos para los usuarios, disponiendo de medidas que eviten la caída en huecos, terrazas y escaleras, así como otros riesgos previsibles.
4. Las instalaciones que disponga la edificación deberán reunir las condiciones de uso y seguridad exigidas por la normativa de aplicación, sin que su funcionamiento pueda implicar riesgo alguno para las personas y usuarios.

Artículo 25. Condiciones mínimas exigibles en materia de salubridad.

1. La edificación deberá reunir las condiciones de estanqueidad y aislamiento exigidas por la normativa de aplicación para evitar la presencia de agua y humedades que puedan afectar a la salud de las personas, así como disponer de medias que favorezcan la ventilación y la eliminación de contaminantes procedentes de la evacuación de gases, de forma que se garantice la calidad de su aire interior.
2. La edificación deberá contar con un sistema de abastecimiento de agua que posibilite las dotaciones mínimas exigibles en función del uso al que se destina. En el supuesto del uso residencial, el abastecimiento debe permitir un consumo seguido de al menos 50 litros de agua y un caudal mínimo de



**EXCMO.
AYUNTAMIENTO DE
MARCHENA**

BOP 282 DE FECHA 5-12-16

10 litros por minuto. Cuando se trate de un sistema de abastecimiento auto-suficiente, realizado mediante pozos, aljibes, balsas u otros medios autorizados, éstos deberán reunir las condiciones exigidas por la normativa de aplicación, y estar ubicados de forma que no exista peligro para la contaminación de las aguas. En todo caso, deberá quedar garantizada la potabilidad de las aguas para el consumo humano.

3. La edificación deberá contar con una red de evacuación de aguas residuales que se encuentre en buen estado de funcionamiento y conecte todos los aparatos que lo requieran, así como con un sistema de depuración que cuente con las garantías técnicas necesarias para evitar el peligro de contaminación del terreno y de las aguas subterráneas o superficiales. No podrá realizarse mediante pozos ciegos, debiendo los sistemas empleados estar debidamente homologados y ajustarse a lo establecido en la normativa de aplicación.

4. Deberá justificarse que la edificación dispone de algún sistema para retirar a vertedero los residuos sólidos domésticos.

Artículo 26. Condiciones mínimas exigibles en materia de habitabilidad y funcionalidad.

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

2. Las piezas habitables no pueden estar situadas en planta sótano y han de ser independientes de locales anexos de uso incompatible.

3. Ninguno de los espacios habitables puede servir de paso obligado a otros locales no habitables. El cuarto de aseo no puede servir de paso obligado al resto de piezas habitables.

4. Todas las piezas habitables deben disponer de iluminación natural desde un espacio abierto exterior o patio de luces, excepto los cuartos de aseo y las dependencias auxiliares. Los huecos de iluminación deben tener una dimensión mínima superior a 1/10 de la superficie útil de la pieza, con huecos practicables para ventilación de al menos 1/3 de la dimensión mínima. Los baños y aseos que no dispongan de huecos de ventilación directa al exterior, deben disponer de un sistema de ventilación forzada, con renovación continua de aire, o disponer de un sistema de ventilación mecánica.

5. Los patios deben permitir la inscripción de, al menos, un círculo de 3 m. de diámetro cuando sirvan a estancias vivideras (sala de estar, despachos, oficinas, dormitorios, etc) y de 2 m para el resto de dependencias.

6. La funcionalidad de las estancias debe posibilitar la inscripción de al menos un cuadrado de 2,40 x 2,40 m. en salas de estar y de 1,50 x 1,50 m. en las habitaciones destinadas al de descanso.

7. Las alturas libres entre pavimentos y techos acabados deberán ser como mínimo de 2,50 m. y de 2,20 m. en vestíbulos, pasillos y cuartos de aseo.

8. Toda vivienda deberá contar, al menos, con las siguientes instalaciones en condiciones de uso y seguridad:

a. Red interior de suministro de agua a aparatos sanitarios y electrodomésticos.

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



**EXCMO.
AYUNTAMIENTO DE
MARCHENA**

BOP 282 DE FECHA 5-12-16

c. Red interior de desagüe de sanitarios y electrodomésticos, disponiendo todos ellos de dispositivos sífonicos.

9. Las viviendas deberán disponer de un equipo doméstico indispensable constituido por sanitarios para baño o ducha, lavabo e inodoro, fregadero y espacios aptos para cocinar y lavar.

10. Aquellos usos que demanden servicios de baño, cocinas, cocinas-office, tomas de agua, desagües, etc deberán igualmente cumplir lo establecido en los apartados 8 y 9 del presente artículo

Artículo 27. Condiciones sobre impactos generados por la edificación.

La edificación, incluyendo los usos y actividades que en ella se desarrollen, no puede ser generadora en sí misma de impactos que pongan en peligro las condiciones de seguridad, de salubridad, ambientales o paisajísticas de su entorno, en especial:

- a) Afectar a las condiciones de estabilidad o erosión de los terrenos colindantes, ni provocar peligro de incendio.
- b) Provocar contaminación de la tierra, el agua o el aire.
- c) Originar daños físicos a terceros o de alcance general.
- d) Alterar gravemente la contemplación del paisaje y de los elementos singulares del patrimonio histórico.

DISPOSICION FINAL PRIMERA

Para lo que no esté previsto en la Ordenanza regirán los preceptos contemplados en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, en el Decreto 2/2012 de 10 de Enero por el que se regula el régimen de las edificaciones y asentamientos existentes en suelo no urbanizable en la comunidad Autónoma de Andalucía; en el Decreto 60/2010, de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía, en la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora las Bases de Régimen Local, en el Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, y en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, que resulten de aplicación.

DISPOSICION FINAL SEGUNDA

La presente Ordenanza entrará en vigor, conforme al artículo 70.2 de la Ley Reguladora de las Bases del Régimen Local, tras la publicación íntegra de las mismas en el Boletín Oficial de la provincia de Sevilla y el transcurso del plazo de quince días hábiles previsto en el artículo 65.2 de la Ley 7/1985.

DISPOSICION DEROGATORIA

La presente Ordenanza deroga la Ordenanza de Reguladora del reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación del municipio de Marchena que fue aprobada definitivamente por acuerdo del pleno corporativo de fecha 30 de Noviembre de 2012, publicada en el BOP de Sevilla núm. 69 de 25 de marzo de 2013, modificada por acuerdo plenario de 19 de diciembre de 2014 y publicado en el Boletín Oficial de la Provincia de Sevilla núm. 45 de 24 de febrero de 2015 y



**EXCMO.
AYUNTAMIENTO DE
MARCHENA**

BOP 282 DE FECHA 5-12-16

la Ordenanza de Habitabilidad, Seguridad y Salubridad de las edificaciones existentes para su reconocimiento en situación de asimilación al régimen de fuera de ordenación, según el uso al que se destinen, aprobada por pleno corporativo en sesión de 25 de enero de 2013, publicada en el Boletín oficial de la provincia de Sevilla núm 117, de 23 de mayo de 2013.

Marchena, 29 de Noviembre de 2.016
LA SECRETARIA,

Fdo.: Carmen Simón Nicolás