



ORDENANZA MUNICIPAL SOBRE NORMAS MÍNIMAS DE HABITABILIDAD, SALUBRIDAD Y SEGURIDAD DE LAS EDIFICACIONES EXISTENTES PARA SU RECONOCIMIENTO EN SITUACIÓN DE ASIMILACIÓN AL RÉGIMEN DE FUERA DE ORDENACIÓN.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS.

Mediante Decreto 2/2.012, de 10 de enero, se ha venido a regular el régimen de las edificaciones y asentamientos existentes en el suelo no urbanizable en la Comunidad Autónoma de Andalucía. Tal y como se señala en su artículo 1 su objeto alcanza al tratamiento de estas edificaciones así como al reconocimiento de su situación jurídica y la satisfacción del interés general que representa la preservación de los valores propios del suelo no urbanizable.

Esta norma en su artículo 5 contiene un mandato dirigido a los municipios en orden a la regulación de las condiciones mínimas de habitabilidad y salubridad de las edificaciones en suelo no urbanizable, que en ausencia de Plan General, o en el caso de que no se definan en el mismo, revestirá la forma de Ordenanza municipal.

Precisamente una de las situaciones jurídicas que se contempla en dicha norma es la de asimilado al régimen de fuera de ordenación, definida en el artículo 8, para cuyo reconocimiento ha de acreditarse el previo cumplimiento de las condiciones mínimas aludidas anteriormente. En esta situación se pueden encontrar numerosas edificaciones existentes en el suelo no urbanizable de este término municipal, para lo cual ha de tramitarse el oportuno procedimiento –regulado con detalle en los artículos 9 a 12 del Decreto 2/2.012- que culminaría, en su caso, con una declaración municipal de reconocimiento de dicha situación y de su aptitud para el uso al que se destinan, sin perjuicio del mantenimiento de su carácter ilegal debido a que se construyeron al margen de la legalidad urbanística.

Así pues en aplicación de lo anterior se formula esta Ordenanza Municipal, necesaria para definir aquellas condiciones mínimas aplicables a estas edificaciones, las cuales, en todo caso, se han de entender sin perjuicio de la aplicación de las normas de edificación o de aquellas otras que guarden relación con las condiciones de seguridad, habitabilidad o salubridad dictadas por organismos, entidades o Administraciones Públicas.

Igualmente la Ordenanza regula cuestiones adicionales en el procedimiento de tramitación del reconocimiento de la situación de asimilación al régimen de fuera de ordenación, como son la documentación que se ha de aportar en la fase de inicio del procedimiento –al amparo de la previsión del artículo 10.2 del Decreto 2/2.012-, el



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CARMONA

ÁREA DE URBANISMO

establecimiento de unos criterios mínimos para dictas ordenes de ejecución para evitar el impacto negativo de las edificaciones sobre el paisaje del entorno, de conformidad con el apartado 6 del artículo 11 del Decreto 2/2.012 y, finalmente, la posibilidad de que la resolución del mismo pueda tener un alcance referido a partes del edificio, por analogía con la regulación recogida en el Reglamento de Disciplina Urbanística para las licencias parciales de obras y de ocupación y en coherencia con el reconocimiento expreso que sobre ello se recoge en el artículo 20.4.b) del Texto Refundido de la Ley de Suelo, modificado por el artículo 24 del Real Decreto Ley 8/2.011 de 1 de julio.

Asimismo ha de tenerse en cuenta que, de acuerdo con la regulación ofrecida por el artículo 53 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 régimen diseñado de situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación es aplicable a cualquier clase de suelo y no solamente al no urbanizable –al que se limita el Decreto 2/2.012 por razones obvias vinculadas con su objeto específico–, motivo por el cual a través de esta Ordenanza se extiende adicionalmente su ámbito de aplicación a las edificaciones situadas en suelo urbano y urbanizable, con determinadas singularidades.

A ello se añade una norma específica que detalla el alcance que tiene el reconocimiento de la situación de asimilación al régimen de fuera de ordenación en las urbanizaciones del término municipal, distinguiendo entre las que actualmente se sitúan en suelo urbano consolidado y las que se sitúan sobre suelo urbano no consolidado o urbanizable, en las cuales aún queda pendiente por ultimar el proceso de regularización urbanística, momento que motiva y determina el alcance limitado (antes de la regularización) o total (después de la regularización) de aquel reconocimiento, ya que de no ser así asistiríamos a una ruptura de la lógica secuencial urbanística que ha de inspirar aquel proceso.

Finalmente se ordena la creación y mantenimiento de un registro administrativo interno en el que consten las resoluciones recaídas sobre estos procedimientos, se y se derogan ciertos artículos de una Ordenanza municipal que ya resultan obsoletos e inadecuados a la regulación que se contiene en la presente.

CAPÍTULO PRIMERO.

DISPOSICIONES GENERALES.

Artículo 1. Objeto de la Ordenanza.

1. La presente Ordenanza tiene por objeto regular las condiciones mínimas de habitabilidad y salubridad de las edificaciones aisladas en suelo no urbanizable, en



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CARMONA

ÁREA DE URBANISMO

cumplimiento de lo dispuesto por el artículo 5 del Decreto 2/2.012, de 10 de enero, por el que se regula el régimen de las edificaciones y asentamientos existentes en suelo no urbanizable en la Comunidad Autónoma de Andalucía, como requisito previo e indispensable para el inicio, en su caso, del procedimiento de reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación para las edificaciones aisladas en suelo no urbanizable.

2. A los efectos de esta Ordenanza, bajo el término genérico de edificación se incluye también 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.

Artículo 2. Presupuestos para el reconocimiento de la situación de asimilación al régimen de fuera de ordenación.

1. El reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación solamente resultará de aplicación a aquellas edificaciones aisladas terminadas situadas en suelo no urbanizable para las que se cumplan simultáneamente los siguientes presupuestos:

- a) Que se hubieran construido sin licencia urbanística o contraviniendo sus condiciones.
- b) Que no se ajusten a la ordenación territorial y urbanística vigentes.
- c) Que se hubiera agotado el plazo legalmente establecido para adoptar medidas de protección de la legalidad urbanística y de restablecimiento del orden jurídico infringido.

2. A estos efectos se entenderá que la edificación está terminada cuando a la fecha de comienzo del cómputo del plazo para el ejercicio de la potestad de protección de la legalidad urbanística aquélla está ultimada resultando apta para el uso al que se destina. Tal aptitud se apreciará cuando, sin necesidad de ninguna actuación material posterior referida a la propia obra, la edificación cumpla, simultáneamente, las siguientes condiciones básicas:

- a) Su ubicación no resulta incompatible con otros usos autorizados y dispone de accesibilidad adecuada en condiciones de seguridad, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 4.
- b) Su implantación no genera impactos que supongan riesgos previsibles para las personas o bienes, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 5.
- c) Cuenta con las necesarias condiciones de seguridad estructural y de utilización, conforme al uso al que se destina, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 6.
- d) Reúne condiciones adecuadas de salubridad para que no se vea afectada la salud de las personas en su utilización, ni se alteren las condiciones



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CARMONA

ÁREA DE URBANISMO

medioambientales de su entorno, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 7.

- e) Los espacios habitables resultan aptos para el uso al que se destinan por reunir unas condiciones mínimas de funcionalidad, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 8.

3. Además de la concurrencia de los presupuestos anteriores, no procederá el reconocimiento de la situación de asimilación al régimen de fuera de ordenación para aquellas edificaciones que se encontrasen en alguno de los siguientes supuestos:

- a) Edificaciones ubicadas en suelo no urbanizable de especial protección por normativa específica, territorial o urbanística, en suelos destinados a dotaciones públicas, o en suelos con riesgos ciertos de erosión, desprendimientos, corrimientos, inundaciones u otros riesgos naturales, tecnológicos o de otra procedencia, salvo que el plazo para la adopción de las medidas de protección de la legalidad urbanística y de restablecimiento del orden jurídico infringido se hubiera agotado con anterioridad al establecimiento del régimen de protección especial o la imposición de cualquier otra de las limitaciones por causa de las situaciones de riesgo aludidas.
- b) Edificaciones aisladas integradas en una parcelación urbanística que no constituye asentamiento urbanístico conforme a lo dispuesto en el Decreto 2/2.012, y para la que no haya transcurrido el plazo para el restablecimiento del orden urbanístico infringido, si no se ha procedido a la reagrupación de las parcelas, conforme a lo dispuesto en el artículo 183.3 de la Ley 7/2.002, de 17 de diciembre.

Artículo 3. Alcance del reconocimiento de la situación de asimilación al régimen de fuera de ordenación.

1. El reconocimiento de la situación de asimilación al régimen de fuera de ordenación se entenderá sin perjuicio de:

- a) El cumplimiento de las exigencias básicas establecidas en la normativa de edificación vigente al momento de la fecha de la terminación de la edificación, con independencia de que en la certificación técnica exigida en el procedimiento de reconocimiento se acredite que las posibles incompatibilidades quedan debidamente justificadas con las medidas que se adoptaron cuando se construyó la edificación.
- b) La aplicación de aquellas otras normas que guarden relación con las condiciones de seguridad, habitabilidad o salubridad dictadas por otros organismos, entidades o Administraciones Públicas.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CARMONA

ÁREA DE URBANISMO

2. El reconocimiento de que la edificación reúne las condiciones de seguridad, habitabilidad y salubridad determina la aptitud física de la edificación pero no presupone el cumplimiento de los requisitos y condiciones que fueran exigibles legalmente para el correcto desarrollo de las actividades que en la misma se lleven a cabo.

3. La prestación de los servicios básicos necesarios para desarrollar el uso al que se destinan las edificaciones en situación de asimilación al régimen de fuera de ordenación se resolverá mediante el acceso a las redes de infraestructuras de servicios siempre y cuando ello no dé lugar a una situación de riesgo que induzca a la formación de nuevos asentamientos o la ampliación de éstos o agrupaciones de edificaciones existentes. A tal efecto deberán concurrir de forma simultánea los siguientes presupuestos:

- a) Que dichas infraestructuras discurren colindantes con la parcela en que se ubique la edificación, siempre y cuando el suministro no se realice desde un asentamiento urbanístico o una agrupación de edificaciones.
- b) Que el acceso a tales infraestructuras cuente con informe favorable de la compañía suministradora competente, y siempre que aquél se realice sin necesidad de refuerzo de las existentes.
- c) Que la infraestructura en cuestión no hay sido objeto de tramitación de un expediente de protección de la legalidad urbanística.

CAPÍTULO SEGUNDO.

NORMAS MÍNIMAS DE HABITABILIDAD, SALUBRIDAD Y SEGURIDAD.

Artículo 4. 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 5. Condiciones mínimas exigibles en materia medioambiental.

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 CARMONA

ÁREA DE URBANISMO

- 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.

Artículo 6. Condiciones mínimas exigibles en materia de seguridad.

1. Las edificaciones deberán reunir las condiciones de resistencia y estabilidad estructural conforme al uso al que se destina, sin que se pueda encontrar afectada por lesiones que pongan en peligro a sus ocupantes o a terceras personas, o repercutan sobre los predios colindantes.
2. La edificación deberá cumplir con las condiciones básicas de protección contra incendios 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 7. Condiciones mínimas exigibles en materia de habitabilidad.

1. La edificación deberá reunir las condiciones de estanqueidad y aislamiento necesarias para evitar la presencia de agua y humedades que puedan afectar a la salud de las personas, así como disponer de 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 10 litros por minuto.

Cuando se trate de un sistema de abastecimiento autosuficiente, realizado mediante pozos, aljibes, balsas u otros medios autorizados, éstos deberán reunir las condiciones



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CARMONA

ÁREA DE URBANISMO

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 8. Condiciones mínimas exigibles en materia de habitabilidad y funcionalidad a las viviendas.

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 2 m. de diámetro.

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



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CARMONA

ÁREA DE URBANISMO

7. Las alturas libres entre pavimentos y techos acabados deberán ser como mínimo de 2,20 m.

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.
- c) Red interior de desagüe de sanitarios y electrodomésticos, disponiendo todos ellos de dispositivos sifónicos.

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.

CAPÍTULO TERCERO.

REGULACIÓN ADICIONAL DEL PROCEDIMIENTO PARA EL RECONOCIMIENTO DE LA SITUACIÓN DE ASIMILACIÓN AL RÉGIMEN DE FUERA DE ORDENACIÓN.

Artículo 9. Documentación de las solicitudes de reconocimiento.

Junto con la solicitud que se presente para iniciar el reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 10 del Decreto 2/2.012, habrá de adjuntarse la siguiente documentación:

Documentación administrativa:

- Fotocopia N.I.F. del solicitante/representante y, en su caso, del C.I.F. de la entidad
- Escritura de constitución de la entidad, en su caso.
- Documentación acreditativa de la representación, en su caso.
- Justificante de abono de la tasa previa.
- Nota simple del Registro de la Propiedad actualizada de la parcela en la que se ubica la obra, construcción o instalación .

Documentación técnica:

- a) Identificación del inmueble:
 - Cartografía oficial georreferenciada, en el caso de que no se hubiera indicado la referencia catastral.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CARMONA

ÁREA DE URBANISMO

- Plano de situación cartográfica oficial a escala 1:5.000 en la que se grafíe la edificación a inscribir.
- Plano de parcela, acotado y superficiado con indicación de la escala, representando preferentemente sobre la cartografía catastral obtenida del Catastro.
- Plano acotado en el que se sitúe la edificación, construcción o instalación respecto de los linderos de la parcela.
- Plano acotado por cada planta del edificio y/o instalación con distinta distribución, de conformidad con lo realmente ejecutado. En estos planos se representará cada una de las construcciones o instalaciones con uso diferenciado, con expresión de la superficie construida y uso de la misma.
- Memoria constructiva de las obras ejecutadas por capítulos de ejecución.
- Fotografía a color de cada una de las fachadas de la construcción, obra e instalación de la que pueda desprenderse el estado constructivo de la misma.

b) Fecha de terminación de la edificación:

Esta circunstancia podrá acreditarse mediante la presentación de alguno de los siguientes documentos:

- Certificación expedida por el Ayuntamiento.
- Certificación descriptiva y gráfica expedida por técnico competente.
- Acta notarial descriptiva de la finca.
- Certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca.
- Otros documentos adicionales (fotografías aéreas ...)

La certificación descriptiva y gráfica expedida por técnico competente deberá contener una relación exhaustiva de todos los medios de prueba en que se basa para acreditar la fecha de terminación de la edificación. Dichos medios consistirán preferentemente en documentación oficial o procedente de administraciones u organismos públicos, sin perjuicio de la aportación adicional de cualquier otro distinto de los anteriores.

c) Infracción de la normativa urbanística:

- Certificación suscrita por técnico competente, descriptiva de la concreta determinación urbanística y precepto de las ordenanzas urbanísticas infringidos

d) Aptitud de la edificación terminada para el uso al que se destina:

- Certificación suscrita por técnico competente con el siguiente contenido:
 - Descripción del uso al que se destina la edificación



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CARMONA

ÁREA DE URBANISMO

- Acreditación de que la misma reúne las condiciones de seguridad, habitabilidad y salubridad para el uso al que se destina establecidas en la presente Ordenanza.
- Descripción, en su caso, de las incompatibilidades que se dieran en relación con el cumplimiento de las exigencias básicas establecidas en la normativa de edificación vigente al momento de la fecha de la terminación de la edificación y acreditación de que aquéllas están debidamente justificadas con las medidas adoptadas cuando se construyó la edificación, que igualmente se describirán.

e) Presupuesto de ejecución material:

- Certificado suscrito por técnico competente, justificativo del presupuesto de ejecución material a la fecha de la presentación de la solicitud de reconocimiento, a efectos de la liquidación de la tasa previa correspondiente. Dicho presupuesto nunca podrá ser inferior al calculado 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 tomará como valor el resultante de la tabla de precios unitarios base que se contempla en la Base de Costes de la Construcción de Andalucía.

La documentación técnica deberá presentarse en formato papel y digital.

Artículo 10. Órdenes de ejecución para evitar el impacto negativo sobre el paisaje del entorno.

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 para ordenar, en su caso, la ejecución de las obras de reparación necesarias con carácter previo a la resolución de reconocimiento de la situación de asimilación al régimen de fuera de ordenación:

- 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 la zona del Escarpe del Alcor y otros espacios naturales 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



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CARMONA

ÁREA DE URBANISMO

proceder en tales casos a la ejecución de actuaciones de adecuación topográfica e hidrológica, forestación y en general de restauración oportunas.

Artículo 11. Reconocimiento parcial de usos.

En el supuesto de que existiesen implantados en la edificación dos o más usos y éstos se ubicasen en espacios físicos separables técnica y funcionalmente, la resolución de reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación podrá limitarse a dichos espacios en los que concurren los presupuestos para su reconocimiento.

Disposición adicional primera. Aplicación de las normas mínimas en suelo urbano y urbanizable.

1. Las condiciones mínimas reguladas en los artículos 6, 7 y 8 serán igualmente de aplicación en las edificaciones que hayan de ser declaradas en situación de asimilación al régimen de fuera de ordenación ubicadas en suelo urbano o urbanizable.
2. En estos casos las condiciones establecidas en los apartados 2 y 3 del artículo 7 no será de aplicación ya que el supuesto normal será la conexión a los servicios básicos en funcionamiento. En este caso, el certificado técnico a aportar junto con la solicitud de reconocimiento deberá detallar las obras necesarias para la conexión a los mismos, su viabilidad técnica y, en su caso, la necesidad de ampliar la capacidad de las redes generales.
3. Tampoco serán de aplicación a edificaciones con uso residencial las condiciones mínimas reguladas en el artículo 8, apartados 3, 5, 6 y 7. En estos casos, el certificado técnico a aportar junto con la solicitud de reconocimiento deberá justificar que las condiciones de la vivienda hacen viable su uso como tal, garantizando sus condiciones de habitabilidad.

Disposición adicional segunda. Reconocimiento de la situación de asimilación al régimen de fuera de ordenación de las edificaciones ubicadas en urbanizaciones clasificadas como suelo urbano o urbanizable.

1. En las edificaciones ubicadas en las urbanizaciones que gozan actualmente de la clasificación y categorización por el planeamiento urbanístico vigente como suelo urbano consolidado por la edificación, la resolución de reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación se extenderá a todos los extremos indicados en el artículo 12.1 del Decreto 2/2.012 siempre que la edificación alcance las



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CARMONA

ÁREA DE URBANISMO

condiciones mínimas de seguridad, habitabilidad y salubridad reguladas en esta Ordenanza.

2. En el caso de las edificaciones ubicadas en las urbanizaciones del término municipal clasificadas y categorizadas por el planeamiento urbanístico vigente como urbano no consolidado o urbanizable, la resolución de reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación asimismo se extenderá a todos los extremos indicados en el artículo 12.1 del Decreto 2/2.012 siempre que la edificación alcance las condiciones mínimas de seguridad, habitabilidad y salubridad reguladas en esta Ordenanza una vez que se culmine el proceso de regularización urbanística de los mismos, el cual tendrá lugar con la recepción de todas las obras de urbanización.

Hasta tanto no se culmine el proceso de regularización urbanística la resolución de reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación no podrá extenderse a la especificación de los servicios básicos que puedan prestarse por las compañías suministradoras ni a las condiciones de los correspondientes suministros, no comportando autorización alguna para el acceso o prestación de los mismos.

3. Para las edificaciones ubicadas en urbanizaciones y parcelaciones clasificadas por el planeamiento vigente como suelo no urbanizable, no procederá el reconocimiento de la situación de asimilación al régimen de fuera de ordenación hasta tanto no se proceda a la aprobación del Plan General de Ordenación Urbanística, y siempre en los términos y condiciones que en éste se establezcan, en su caso, en orden a su incorporación. Todo ello sin perjuicio de que, a solicitud de sus titulares, se acredite por el Ayuntamiento que ha transcurrido el plazo para adoptar las medidas para el restablecimiento del orden urbanístico infringido, de conformidad con lo previsto en la Disposición transitoria segunda del Decreto 2/2.012.

Disposición adicional tercera. Registro administrativo.

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

Disposición derogatoria.

Quedan derogados los artículos 2.2.c), 6.4, 6.5 de la Ordenanza Municipal reguladora del otorgamiento de las licencias de ocupación y la primera utilización de los edificios, establecimientos e instalaciones en general así como la modificación de su uso en el municipio de Carmona. Asimismo quedan derogadas cuantas disposiciones generales de igual o inferior rango que se opongan a lo dispuesto en la presente Ordenanza.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CARMONA

ÁREA DE URBANISMO

Disposición final primera.

Se faculta a la Alcaldía y, en su caso, a la Delegación de Urbanismo del Excelentísimo Ayuntamiento de Carmona para dictar cuantas disposiciones sean necesarias para su interpretación, aclaración, desarrollo y aplicación. Asimismo quedan facultados para suplir, por razones de urgencia, los vacíos normativos que pudieran existir en la misma. El ejercicio de estas facultades no se entenderá como modificación de la Ordenanza Municipal.

Disposición final segunda. Entrada en vigor.

La presente Ordenanza entrará en vigor cuando sea publicado íntegramente su texto en el Boletín Oficial de la Provincia y haya transcurrido el plazo de quince días al que se refiere el artículo 65 de la Ley 7/1.985, de 2 de abril, Reguladora de las bases del Régimen Local.