



**EXCMO. AYUNTAMIENTO
OLVERA
(Cádiz)**

Ordenanza publicada en el B.O.P. de Cádiz núm. 129 de 08/07/2015. N° 40.659.

**ORDENANZA MUNICIPAL PARA EL RECONOCIMIENTO DEL RÉGIMEN JURÍDICO
APLICABLE A LAS CONSTRUCCIONES, OBRAS E INSTALACIONES EXISTENTES
EN EL SUELO URBANO Y URBANIZABLE DEL MUNICIPIO DE OLVERA.**

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

TÍTULO PRELIMINAR. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1.- OBJETO.

La presente Ordenanza tiene por objeto regular el régimen jurídico aplicable a las edificaciones existentes localizadas en suelo urbano y urbanizable y los procedimientos administrativos para la declaración de las distintas situaciones en que se pueden encontrar tales edificaciones.

Las edificaciones existentes localizadas en suelo no urbanizable se regularán por la Ordenanza Municipal para la regulación del régimen de las edificaciones y asentamientos existentes en el Suelo No Urbanizable, aprobada por el municipio y publicada en el BOP núm. 119 de 25 de junio de 2014.

Artículo 2.- DEFINICIÓN DE EDIFICACIONES:

Por edificación se entiende todo tipo de obras, instalaciones y construcciones susceptibles de soportar un uso que debe contar con licencia urbanística, sin perjuicio de los informes, dictámenes u otro tipo de pronunciamiento que fueran necesarios en razón a la legislación aplicable.

Artículo 3.- CLASIFICACIÓN DE LAS EDIFICACIONES EXISTENTES SEGÚN SU SITUACIÓN JURÍDICA:

1. Según la situación jurídica en que se encuentran las edificaciones existentes se distinguen:

A. Edificaciones que se ajustan a la ordenación territorial y urbanística vigente en el municipio. En este grupo deben diferenciarse:

a) Edificaciones construidas con licencia urbanística.

b) Edificaciones construidas sin licencia urbanística, o contraviniendo sus condiciones.

B. Edificaciones que no se ajustan a la ordenación territorial y urbanística vigente en el municipio. En este grupo deben diferenciarse:

a) Edificaciones en situación legal de fuera de ordenación, construidas con licencia urbanística conforme a la ordenación territorial y urbanística vigente en el momento de la licencia.

b) Edificaciones en situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación, construidas sin licencia urbanística o contraviniendo sus condiciones, respecto a las cuales se hubiere agotado el plazo para adoptar medidas de protección de la legalidad urbanística y de restablecimiento del orden jurídico infringido.

c) Edificaciones construidas sin licencia urbanística o contraviniendo sus condiciones, respecto a las cuales la Administración deberá adoptar medidas de protección de la legalidad urbanística y de restablecimiento del orden jurídico infringido.

2. Las edificaciones existentes antiguas terminadas en ausencia de normativa urbanística y de planeamiento aplicable en el momento de su ejecución y que no posean licencia urbanística para su construcción, se asimilarán en su régimen a las edificaciones con licencia urbanística, siempre que sigan manteniendo en la actualidad el uso y las características tipológicas que tenían a la entrada en vigor de la normativa citada y no se encuentren en situación legal de ruina urbanística. A estos efectos, a las edificaciones que se ajustan a la ordenación territorial y urbanística les será de aplicación el régimen urbanístico establecido en el artículo 10.4.A y a las que no se ajustan a la ordenación territorial y urbanística, les será de aplicación el establecido en el artículo 10.4.B.

A los efectos de plazos, habrá de tenerse en cuenta que la primera normativa urbanística a tomar en consideración es la Ley del Suelo de 1956, y que en Olvera, el primer Proyecto de Delimitación y Ordenación de Suelo Urbano/No Urbano, fue aprobado definitivamente el 22 de abril de 1983.

TÍTULO I: NORMAS MÍNIMAS DE SEGURIDAD, SALUBRIDAD, HABITABILIDAD Y FUNCIONALIDAD QUE DEBEN CUMPLIR LAS EDIFICACIONES EXISTENTES EN SUELO URBANO Y URBANIZABLE PARA EL RECONOCIMIENTO DE SU RÉGIMEN JURÍDICO

Artículo 4. OBJETO, CONTENIDO Y ALCANCE

1. El presente Título tiene por objeto principal establecer las condiciones mínimas que en materia de seguridad, salubridad, habitabilidad y funcionalidad deben reunir las edificaciones existentes en suelo urbano y urbanizable, siendo aplicables en los procedimientos de reconocimiento de su situación jurídica.

2. Conforme a lo dispuesto en esta Normativa, 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 siguientes condiciones básicas:

a. Su implantación no genera impactos que supongan riesgos previsibles para las personas o bienes.

b. Cuenta con las necesarias condiciones de seguridad estructural y de utilización, conforme al uso al que se destina.

c. 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.

d. Los espacios habitables resultan aptos para el uso al que se destinan por reunir unos

3. La aplicación de esta Normativa se realizará sin perjuicio del cumplimiento de los siguientes requisitos:

- a. El cumplimiento de las exigencias básicas establecidas en la normativa de edificación vigente (Código Técnico de la Edificación).
- b. 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.

4. El reconocimiento de que la edificación reúne las condiciones establecidas en materia de seguridad, salubridad, habitabilidad y funcionalidad, 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.

Artículo 5. SOBRE EL IMPACTO GENERADO POR LAS EDIFICACIONES

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 no podrán:

- a) Originar daños físicos a terceros o de alcance general.
- b) Alterar gravemente la contemplación del paisaje y de los elementos singulares del patrimonio histórico del municipio.
- c) Presentar un estado de acabados no acorde con el entorno.

Artículo 6. CONDICIONES DE SEGURIDAD

1. Las edificaciones deberán reunir las condiciones de resistencia y estabilidad estructural exigidas 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 exigencias básicas de protección contra incendios conforme al uso al que se destina y al Código Técnico de la edificación.

3. La utilización de la edificación no debe comportar riesgos físicos para los usuarios, disponiendo de medidas que eviten el riesgo de caída de huecos, terrazas y escaleras, así como otros riesgos previsibles, cumpliendo por tanto con las exigencias básicas de seguridad y utilización establecidas en el Código Técnico de la Edificación.

4. Las instalaciones que disponga la edificación deberán reunir las condiciones de usos 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 DE SALUBRIDAD

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 medidas que favorezcan la ventilación y la eliminación de contaminantes

procedentes de la evacuación de gases, de forma que se garantice la calidad del aire interior de la edificación.

2. Suministro de agua potable y energía eléctrica con caudal y potencia suficiente para la edificación, construcción e instalación prevista.

3. Evacuación de aguas residuales a la red pública.

Artículo 8. CONDICIONES MÍNIMAS DE HABITABILIDAD Y FUNCIONALIDAD

1. Las construcciones, edificaciones e instalación con uso distinto al residencial deberán cumplir las determinaciones dispuestas en la normativa técnica y sectorial aplicable.

a) Las viviendas deberá contar con una superficie útil adecuada a su uso e incluir como mínimo una estancia que realice las funciones de estar y descanso, un equipo de cocina, y un cuarto de aseo independiente.

b) Las piezas habitables no pueden estar situadas en planta sótano y deberán estar independizadas de otros locales anexos de usos no compatibles.

c) Todas las piezas habitables deben disponer de iluminación y ventilación natural desde un espacio abierto exterior o patio de luces, excepto los cuartos de aseo y las dependencias auxiliares. Los huecos de iluminación deben ser practicables para ventilación. Los baños y aseos que no dispongan de huecos de ventilación directa al exterior, deben disponer de un sistema de ventilación híbrida, con renovación continua de aire, o disponer de un sistema de ventilación mecánica.

e) La funcionalidad de las estancias debe posibilitar la correcta utilización de las mismas.

f) Las alturas libres entre pavimentos y techos acabados deberán disponer de una altura suficiente que posibilite su correcto uso.

g) Toda vivienda deberá contar al menos con las siguientes instalaciones en condiciones de usos y seguridad:

- Red interior para suministro de agua a los aparatos sanitarios y electrodomésticos.
- Red interior para suministro de energía eléctrica a los puntos de consumo, conectada a la red de suministro.
- Red interior de desagüe de aparatos sanitarios y, en su caso, electrodomésticos, disponiendo todos ellos de dispositivos sifónicos individuales o comunes.

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

Artículo 9. FICHA JUSTIFICATIVA DEL CUMPLIMIENTO DE LAS NORMAS MÍNIMAS DE HABITABILIDAD EXIGIBLES A LAS EDIFICACIONES EN SUELO URBANO Y URBANIZABLE.

En aquellos procedimientos en los que se deba justificar ante el Excmo. Ayuntamiento de Olvera el cumplimiento de las normas mínimas de habitabilidad expresadas en la presente Ordenanza, se deberán cumplimentar, por parte de técnico competente, el modelo que se desarrolla en el **Anexo III** de manera afirmativa en todos su apartados.

TÍTULO II: PROCEDIMIENTO, DOCUMENTACIÓN NECESARIA Y MODELO DE SOLICITUD PARA LA ACREDITACIÓN Y RECONOCIMIENTO DE LA SITUACIÓN JURÍDICO URBANÍSTICA DE LAS EDIFICACIONES, CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES EXISTENTES EN EL SUELO URBANO Y URBANIZABLE DEL MUNICIPIO.

Artículo 10. PROCEDIMIENTO PARA EL RECONOCIMIENTO DE LA SITUACIÓN JURÍDICO-URBANÍSTICA DE LAS EDIFICACIONES, CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES EXISTENTES EN SUELO URBANO Y URBANIZABLE DEL MUNICIPIO DE OLVERA.

1. Competencia y normas generales del procedimiento de reconocimiento de la situación jurídico-urbanística:

- De conformidad con el artículo 171 LOUA, en concordancia con el artículo 21.1.q) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, corresponde al Alcalde o por delegación de éste a la Junta de Gobierno Local resolver el reconocimiento de la situación jurídico-urbanística en que se encuentran las edificaciones existentes localizadas en el Suelo Urbano y Urbanizable del Municipio.

- El procedimiento para otorgar la resolución de 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 Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo, la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía y 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.

- El procedimiento estará sometido a las tasas que correspondan, conforme a la legislación reguladora de las Haciendas Locales, de forma que la tramitación para la concesión del reconocimiento no suponga una carga económica a la Hacienda Local.

- El Ayuntamiento comunicará a la persona interesada la posibilidad de legalización de la edificación, en el caso de que ésta se ajuste a la ordenación territorial y urbanística vigente.

2. Inicio del procedimiento. El procedimiento para el reconocimiento de las edificaciones se iniciará de oficio o mediante presentación de solicitud por la persona titular de la edificación dirigida al Ayuntamiento, acompañada de la documentación, suscrita por personal técnico competente, que acredite los siguientes aspectos:

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

- Fecha de terminación de la edificación, acreditada mediante cualquiera de los documentos de prueba que se relacionan en el artículo 20.4 a) del Texto Refundido de la ley del Suelo aprobado

por Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio y art. 40 del Decreto 60/2010, de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

- Aptitud de la edificación terminada para el uso a que se destina, mediante certificación que acredite que reúne las condiciones de seguridad, salubridad, habitabilidad y funcionalidad, de conformidad con el art. 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.

La documentación a aportar se completará con la documentación desarrollada en el modelo normalizado realizado al efecto por este Ayuntamiento, y que se incorpora dentro del presente documento como **Anexos I y II**.

En el caso de iniciación de oficio, el Ayuntamiento requerirá a la persona titular de la edificación para que en el plazo de diez días remita la documentación señalada en los apartados anteriores, con indicación expresa de que si así no lo hiciera se procederá a incoar procedimiento para el restablecimiento del orden jurídico perturbado y de la reposición de la realidad física alterada, con objeto de determinar el régimen jurídico aplicable.

3. Instrucción del procedimiento.

- Una vez que esté completa la documentación, 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.

A la vista de la documentación aportada y de los informes sectoriales que en su caso se hubieran emitido, los servicios técnicos y jurídicos municipales se pronunciarán sobre el cumplimiento de los presupuestos previstos para cada una de las situaciones jurídico urbanísticas recogidas en la legislación vigente.

- En todo caso, los servicios técnicos municipales comprobarán la idoneidad de la documentación aportada en relación con los siguientes aspectos:

a) La acreditación de la fecha de terminación de la edificación de acuerdo con lo establecido en los arts. 20.4 a) del Texto Refundido de la ley del Suelo aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio y 40 del Decreto 60/2010, de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

b) Adecuación, en su caso, a la normativa territorial y urbanística vigente al momento de terminación de la edificación, así como que la misma sigue manteniendo en la actualidad el uso y las características tipológicas que tenía a la entrada en vigor de la normativa citada y que no se encuentre en situación legal de ruina urbanística.

c) Adecuación, en su caso, a la normativa territorial y urbanística vigente.

d) El cumplimiento de las normas mínimas de seguridad, salubridad, habitabilidad y funcionalidad recogidas en esta Ordenanza.

e) Grado de compatibilidad de la edificación respecto a las distintas categorías del suelo urbano y urbanizable establecidas por la ordenación urbanística.

- Los servicios jurídicos municipales comprobarán que no se encuentra en curso procedimiento de protección de la legalidad urbanística y de restablecimiento del orden jurídico

infringido respecto de la edificación objeto de reconocimiento, y que no es legalmente posible medida alguna de restablecimiento del orden jurídico perturbado y reposición de la legalidad física alterada.

El Ayuntamiento podrá dictar además, orden de ejecución por razones de seguridad, salubridad y ornato público que resulten indispensables para garantizar la seguridad, salubridad y ornato, incluidas las que resulten necesarias para evitar el impacto negativo de la edificación sobre el paisaje del entorno. Las personas interesadas deberán acreditar, en el plazo previsto en el requerimiento o en la orden de ejecución, la realización de las obras exigidas mediante certificado descriptivo y gráfico suscrito por personal técnico competente. Los servicios técnicos municipales, tras la correcta ejecución de las obras, emitirán el correspondiente informe con carácter previo a la resolución.

4. Resolución del procedimiento.

A la vista del procedimiento llevado a cabo, el Ayuntamiento en el ejercicio de sus competencias, emitirá una resolución de reconocimiento de la situación jurídico-urbanística de la edificación. La referida resolución determinará:

A.- Si la edificación se encuentra conforme con la ordenación territorial u urbanística según se relaciona en el artículo **3.1.A)** de esta Ordenanza.

La resolución municipal recogerá el carácter ordenado de la edificación y su compatibilidad con la ordenación territorial y urbanística. En el caso de que se hayan realizado obras sin licencia se requerirá su legalización.

En el caso de edificaciones existentes antiguas terminadas en ausencia de normativa urbanística y de planeamiento aplicable en el momento de su ejecución, que sean conformes con la ordenación territorial y urbanística vigente, y que no cuenten con licencia urbanística, se deberá dejar constancia en el expediente de la acreditación de que la edificación sigue manteniendo en la actualidad el uso y las características tipológicas que tenía a la entrada en vigor de la normativa citada y que no se encuentren en situación legal de ruina urbanística, incluida en el correspondiente certificado emitido por Técnico competente.

Por tanto, la resolución del procedimiento para edificaciones conformes con la ordenación territorial y urbanística vigente deberá consignar expresamente los siguientes extremos:

a) Identificación de la edificación, indicando el número de finca registral, si estuviera inscrita en el registro de la propiedad, y su localización geográfica mediante referencia catastral o, en su defecto, mediante cartografía oficial georreferenciada.

b) Reconocimiento de la aptitud de la edificación terminada para el uso al que se destina por reunir las condiciones de seguridad, salubridad, habitabilidad y funcionalidad exigidas para dicho uso. Especificación de su estado de conservación y de que no se encuentra en situación legal de ruina urbanística.

c) Declaración administrativa de la adecuación de la edificación con la ordenación territorial y urbanística vigente.

d) Requerimiento de legalización, en el caso de que se hayan realizado obras sin licencia, instando a las personas titulares de las mismas a la solicitud de licencia con los requisitos y

procedimientos que se especifican en los artículos 169 y siguientes de la Ley 7/2002, de 17 de Diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía y su Reglamento de Disciplina Urbanística.

e) Indicación de que, respecto a las edificaciones que se encuentren en este supuesto, cabrá, previa solicitud de persona interesada, el otorgamiento 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 esta ordenación.

B.- Si la edificación se encuentra en situación legal de fuera de ordenación según se relaciona en el **artículo 3.1.B), apartado a)**.

La resolución municipal indicará que las edificaciones estarán sometidas al régimen legal de fuera de ordenación previsto en la legislación urbanística. A su vez se indicará que en este tipo de edificaciones se podrán autorizar las obras y los usos establecidos por el Plan General de Ordenación Urbanística en función del grado de compatibilidad de la edificación respecto al PGOU-Olvera y, supletoriamente, por lo dispuesto en la Disposición adicional primera, apartado 3, de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

A los efectos de lo dispuesto en el artículo 34.b) de dicha Ley, el Plan General considerará totalmente incompatibles con la ordenación territorial y urbanística las edificaciones ubicadas en suelos con la condición de suelo dotacional, zonas verdes, espacios libres o viales, así como aquellas edificaciones en las que se incumplan las determinaciones con respecto al Conjunto histórico-artístico contenidas en el PGOU-Olvera, tanto en el régimen de ordenación como en el Catálogo que figura como ANEXO.

En el caso de edificaciones existentes antiguas terminadas en ausencia de normativa urbanística y de planeamiento aplicable en el momento de su ejecución, que sean disconformes con la ordenación territorial y urbanística vigente, y que no cuenten con licencia urbanística, se deberá dejar constancia en el expediente de la acreditación de que la edificación sigue manteniendo en la actualidad el uso y las características tipológicas que tenía a la entrada en vigor de la normativa citada y que no se encuentren en situación legal de ruina urbanística, incluida en el correspondiente certificado emitido por Técnico competente.

Por tanto, la resolución del procedimiento para edificaciones en situación legal de fuera de ordenación deberá consignar expresamente los siguientes extremos:

a) Identificación de la edificación, indicando el número de finca registral, si estuviera inscrita en el registro de la propiedad, y su localización geográfica mediante referencia catastral o, en su defecto, mediante cartografía oficial georreferenciada.

b) Reconocimiento de la aptitud de la edificación terminada para el uso al que se destina por reunir las condiciones de seguridad, salubridad, habitabilidad y funcionalidad exigidas para dicho uso. Especificación de su estado de conservación y de que no se encuentra en situación legal de ruina urbanística.

c) Declaración administrativa de que la edificación se encuentra en situación legal de fuera de ordenación. Se indicará que en este tipo de edificaciones se podrán autorizar las obras y los usos establecidos por el Plan General de Ordenación Urbanística en función del grado de compatibilidad de la edificación respecto a las distintas categorías del suelo urbano y urbanizable establecidas por la ordenación urbanística y, supletoriamente, por lo dispuesto en la Disposición adicional primera, apartado 3, de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

C.- Si la edificación se encuentra en situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación según se relaciona en el **artículo 3.1.B), apartado b) de esta Ordenanza**.

El reconocimiento de que la edificación se encuentra en situación de asimilada a régimen de fuera de ordenación podrá ser declarado por haber transcurrido el plazo para el restablecimiento del orden urbanístico infringido, o por imposibilidad legal o material de ejecutar la resolución de reposición de la realidad física alterada, siempre que la indemnización por equivalencia que se hubiere fijado haya sido íntegramente satisfecha conforme a lo previsto por el artículo 51 del RDUA.

El reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación no procederá en aquellos supuestos recogidos en los artículos 185.2 LOUA y 46.2 RDUA, donde no prescribe el plazo para adopción de las medidas cautelares o definitivas de protección de la legalidad urbanística y restablecimiento del orden jurídico perturbado.

En concreto, no procede la Declaración de Asimilado a Fuera de Ordenación de aquellas edificaciones sitas en:

a) Bienes o espacios catalogados. A tal efecto, habrá de tenerse en cuenta que el Conjunto Histórico-artístico ha sido declarado BIC mediante Real Decreto 1603/1983, de 13 de Abril, por el que se declara conjunto histórico-artístico la villa de Olvera (Cádiz), publicado en el BOE 11/06/1983.

b) Parques, jardines, espacios libres o infraestructuras o demás reservas para dotaciones, según el PGOU-Olvera.

c) Afecten a las determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural del planeamiento de este municipio. En particular, y hasta tanto no se determine reglamentariamente cuáles de las determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural provocan la imprescriptibilidad de la acción de la administración para el ejercicio de la disciplina urbanística, no procederá la Declaración de Asimilado a Fuera de Ordenación en el caso de que la edificación afecte la reserva de dotaciones para construcción de V.P.O., o se altere los usos globales establecidos en el instrumento de planeamiento y, en todo caso, cuando se produzca en áreas o sectores con ordenación pormenorizada, un aumento del aprovechamiento que comporte una disminución en la proporción y calidad de las dotaciones previstas.

La resolución del procedimiento para edificaciones en situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación deberá consignar expresamente los siguientes extremos:

a) Identificación de la edificación, indicando el número de finca registral, si estuviera inscrita en el registro de la propiedad, y su localización geográfica mediante referencia catastral o, en su defecto, mediante cartografía oficial georreferenciada.

b) Reconocimiento de la aptitud de la edificación terminada para el uso al que se destina por reunir las condiciones de seguridad, salubridad, habitabilidad y funcionalidad exigidas para dicho uso. Especificación de su estado de conservación y de que no se encuentra en situación legal de ruina urbanística.

c) Declaración administrativa de que la edificación se encuentra en situación de asimilado a fuera de ordenación. De conformidad con lo prevenido en el art. 34.1.b) LOUA y 53 RDU, sólo podrán autorizarse las obras de reparación y conservación que exija el estricto mantenimiento de las condiciones de seguridad, habitabilidad y salubridad del inmueble.

d) En caso de que proceda, y previo informe de los servicios técnicos administrativos competentes, ordenar la ejecución de las obras que resulten necesarias para garantizar la seguridad, salubridad y el ornato, incluidas las que resulten necesarias para evitar el impacto negativo de la edificación sobre el paisaje del entorno.

e) Atendiendo a la clasificación del suelo en cuestión y al régimen establecido para cada uno de ellos en la normativa autonómica (en particular, el art. 55.1.e) LOUA) y estatal, únicamente cabrá el otorgamiento de licencias de ocupación y utilización en las edificaciones en situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación que sean localizadas en el Suelo Urbano Consolidado debiendo adecuarse a lo establecido en el art. 13.1.d) RDU y siempre que previamente se haya solicitado y emitido la Declaración de Situación Asimilada a Fuera de Ordenación. Para los demás supuestos, no será posible hasta el momento de finalización de las obras de urbanización.

f) En las edificaciones en situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación, para la contratación definitiva de los servicios por empresas suministradoras de energía eléctrica, agua, gas y servicios de telecomunicaciones, en virtud del art. 175 LOUA no será exigible el previo otorgamiento de la licencia de ocupación y utilización, dado que la contratación de dichos servicios se llevará a cabo bajo las condiciones establecidas por el reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación que será título suficiente para la prestación de los servicios autorizados por el mismo.

g) En los supuestos de notificación efectuada por el Registro de la Propiedad al Ayuntamiento sobre Inscripción practicada de Escritura de Declaración de obra nueva en virtud del art. 20.4.b del Texto Refundido de la Ley del Suelo, aprobado por Real Decreto Legislativo de 20 de junio de 2008 y modificado por la Ley 8/2013, de 26 de julio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbana, para solventar la situación en la que quedan edificaciones antiguas, respecto de las cuales ya no proceda adoptar medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística que impliquen su demolición, por haber transcurrido los plazos de prescripción correspondientes, procedería incoar de oficio por parte del Ayuntamiento, el procedimiento para el reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación en virtud del art. 20.4.c del Texto Refundido de la Ley del Suelo, debiendo, no obstante, con carácter previo a la incoación de oficio del procedimiento indicado y de conformidad con el art. 69.2 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas, requerir al titular del inmueble para que aporte la documentación necesaria para identificar suficientemente la edificación afectada, acreditar la fecha de terminación de la edificación así como la aptitud de la misma para el uso al que se destina. Dicha documentación deberá ser suscrita por técnico competente y visada por el correspondiente colegio profesional. Asimismo deberá indicarse de manera expresa que si así no lo hiciera se procederá a incoar procedimiento para el restablecimiento del orden jurídico perturbado y de la reposición de la realidad física alterada con objeto de determinar el régimen jurídico aplicable, conforme al artículo 182 y ss. LOUA.

Dado que la incoación del procedimiento para el restablecimiento del orden jurídico perturbado y de la reposición de la realidad física alterada vendría motivado por la inscripción registral producida y con el fin de evitar perjuicios económicos al adquirente de buena fe de la finca afectada, de acuerdo con el contenido del artículo 20.4.c) del Texto Refundido de la Ley del Suelo, se deberá remitir al Registro de la Propiedad copia de la resolución dictada para el inicio del

expediente del restablecimiento del orden jurídico perturbado así como de la resolución que ponga fin al mismo, y hacer así constar finalmente la concreta situación urbanística del edificio.

D.- Si la edificación ha sido construida sin licencia o contraviniendo sus condiciones y no se hubiere agotado el plazo para adoptar medidas de protección de la legalidad urbanística y de restablecimiento del orden jurídico infringido según se relaciona en el **artículo 3.1.B), apartado c) de esta Ordenanza**.

La resolución municipal será denegatoria del reconocimiento de situación jurídico urbanística a la edificación objeto del procedimiento. Se indicarán las causas que motivan la denegación, con advertencia expresa de que la edificación no puede ser utilizada. Además el Ayuntamiento adoptará las medidas de protección de la legalidad urbanística y de restablecimiento del orden jurídico infringido que procedan.

La resolución del procedimiento para edificaciones que han sido construidas sin licencia o contraviniendo sus condiciones y sobre las que no se hubiere agotado el plazo para adoptar medidas de protección de la legalidad urbanística y de restablecimiento del orden jurídico infringido deberá consignar expresamente los siguientes extremos:

a) Identificación de la edificación, indicando el número de finca registral, si estuviera inscrita en el registro de la propiedad, y su localización geográfica mediante referencia catastral o, en su defecto, mediante cartografía oficial georreferenciada.

b) Indicación de las causas que motivan la denegación, con advertencia expresa de que la edificación no puede ser utilizada.

c) Advertencia de que el Ayuntamiento, en el ejercicio de sus competencias, adoptará las medidas de protección de la legalidad urbanística y de restablecimiento del orden jurídico infringido que procedan.

E.- Si procediera la declaración de cumplimiento por equivalencia para las edificaciones por concurrir causas de imposibilidad material o legal de ejecutar la resolución acordada para la reposición de la realidad física alterada.

Procederá la declaración de cumplimiento por equivalencia para las edificaciones que, teniendo acordada la reposición de la realidad física alterada, concurren causas de imposibilidad material o legal de ejecutar la citada resolución.

a) Inicio: Se presentará solicitud normalizada, que se incorpora dentro del presente documento como **Anexo IV**, en la que se especifique descripción detallada de las causas por las que proceda la declaración de cumplimiento por equivalencia.

Se abonarán las tasas correspondientes.

b) Instrucción: Recibida la solicitud se emitirán informes técnico y jurídico, que valorarán la imposibilidad material o legal de la declaración de cumplimiento por equivalencia y fijarán la indemnización por equivalencia a que se refiere el art. 51 RDU, pudiendo consistir en una cantidad en metálico, o en la cesión de una porción de terreno o edificación equivalente al aprovechamiento materializado sin título.

c) El Ayuntamiento dictará resolución en la que se determine:

-Que no procede la declaración de cumplimiento por equivalencia, en cuyo caso ordenará continuar con el expediente de protección de legalidad, y advertirá de la imposibilidad de utilización de la edificación.

- Que procede la declaración de cumplimiento por equivalencia, fijándole plazo para que proceda al pago de la indemnización del art. 51 RDU y para la solicitud de Asimilado a Fuera de Ordenación.

5. En general, para todas las situaciones jurídico-administrativas que pudieran derivarse de la aplicación de los criterios recogidos en la LOUA y el RDU:

- El plazo máximo para resolver y notificar será de seis meses. El plazo comenzará a contar desde la fecha en la que la solicitud tenga entrada en el registro del Ayuntamiento del Excmo. Ayuntamiento de Olvera, o desde el acuerdo por el que se inicia el procedimiento de oficio.

- Transcurrido el plazo establecido en el párrafo anterior sin que se hubiese notificado la resolución de reconocimiento, podrán entenderse que la solicitud ha sido desestimada en los supuestos de disconformidad con el planeamiento vigente y la normativa de aplicación, conforme a lo establecido en el artículo 43 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común o, en los procedimientos iniciados de oficio, que se ha producido la caducidad del expediente.

- Cuando, por falta de aptitud de la edificación para el uso al que se destina, no proceda la determinación de régimen jurídico alguno, la resolución municipal será denegatoria del reconocimiento de situación jurídico urbanística a la edificación objeto del procedimiento. Se indicarán las causas que motivan la denegación, con advertencia expresa de que la edificación no puede ser utilizada.

- En todo caso, si se solicitaran licencias de ocupación o utilización respecto a las edificaciones objeto de esta Ordenanza, previamente a su otorgamiento, habrá de determinarse el régimen jurídico aplicable a la edificación.

- El Ayuntamiento procederá a la constitución de un Registro de obras, edificaciones e instalaciones y construcciones a las que se haya declarado el reconocimiento de la situación jurídica en que se encuentran, incluyendo si las hubiera, las condiciones impuestas.

Artículo 11. DOCUMENTACIÓN A APORTAR POR LA PERSONA SOLICITANTE PARA EL RECONOCIMIENTO Y DECLARACIÓN DE LA SITUACIÓN JURÍDICO URBANÍSTICA DE LAS EDIFICACIONES, CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES EXISTENTES EN EL SUELO URBANO Y URBANIZABLE DEL MUNICIPIO DE OLVERA.

La documentación que deberá presentarse ante el Excmo. Ayuntamiento Olvera de cara a la tramitación del correspondiente procedimiento de reconocimiento y declaración de la situación jurídica urbanística de las edificaciones, construcciones e instalaciones existentes en el suelo urbano y urbanizable será la recogida en el **Anexo II** de esta Ordenanza.

TÍTULO III: RÉGIMEN SANCIONADOR

Artículo 12. DE LAS INFRACCIONES.

Se consideran infracciones a las acciones u omisiones que estén tipificadas y sancionadas como tales en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía y 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, que supongan un incumplimiento, por parte de las personas responsables, de las obligaciones establecidas en esta ordenanza.

Artículo 13. CLASIFICACIÓN DE LAS INFRACCIONES.

1.- Serán muy graves las infracciones que supongan:

a) La falsedad en proyecto o documento que pudiera dar lugar a declaración o calificación jurídica distinta de la que correspondiera a una edificación en suelo urbano y urbanizable regulada en esta ordenanza.

b) Las tipificadas como graves, cuando afecten a:

- Parques, jardines, espacios libres, infraestructuras y demás reservas para dotaciones.
- Bienes o Espacios catalogados.
- Otras determinaciones de la ordenación estructural previstas en el instrumento de planeamiento, cuyo desarrollo o ejecución se vea imposibilitado.

2.- Son infracciones graves:

a) El incumplimiento de la orden de ejecución dictada por el Ayuntamiento para aquellas obras de reparación indispensables para garantizar la seguridad, salubridad y ornato, y para evitar el impacto negativo de la edificación sobre el paisaje del entorno.

b) La ejecución de obras en la edificación en suelo urbano y urbanizable sin contar con la preceptiva licencia, aún cuando éstas fueran para adecuarla a las condiciones de habitabilidad.

3.- Son infracciones leves:

a) La prestación de servicios, con carácter provisional o definitivo según proceda, por parte de las empresas suministradoras sin exigir las distintas licencias, autorizaciones o reconocimientos de las situaciones jurídico urbanísticas señaladas en esta Ordenanza.

b) Todas las demás infracciones de la presente Ordenanza no tipificadas como graves o muy graves.

Artículo 14. DE LAS SANCIONES.

La competencia para iniciar y resolver el procedimiento sancionador corresponderá al Alcalde del municipio correspondiente o a la Junta de Gobierno Local, en su caso.

Las infracciones urbanísticas serán sancionadas con las siguientes multas:

- a) Infracciones leves: multas de 600 a 2.999 Euros.
- b) Infracciones graves: multas de 3.000 a 5.999 Euros.
- c) Infracciones muy graves: multas de 6.000 a 120.000 Euros.

Artículo 15. MEDIDAS SANCIONADORAS ACCESORIAS:

1. El órgano competente para resolver el procedimiento sancionador podrá acordar la imposición, además de la sanción principal, de medidas sancionadoras accesorias.

2. La imposición de medidas sancionadoras accesorias deberá respetar el principio de proporcionalidad y ser debidamente motivada en la resolución.

3. En concreto, se establece en esta Ordenanza como medida sancionadora accesoria, la comunicación al Colegio Profesional pertinente respecto a la falsedad en proyecto o documento suscrito por técnico colegiado verificada durante el procedimiento de reconocimiento de la situación.

Artículo 16.DESTINO DE LAS MULTAS:

Los importes en concepto de sanciones, una vez descontado el coste de la actividad administrativa de inspección, se integrarán en el patrimonio público de suelo, destinándose especialmente a actuaciones, previstas en el planeamiento, en equipamientos y espacios libres dentro de la ciudad consolidado.

En virtud del artículo 67 RDU A se establece como coste de la actividad administrativa de inspección el quince por ciento de la sanción impuesta, o el que cada dos años determine la Consejería competente en materia de urbanismo.

DISPOSICIONES FINALES:

PRIMERA.- En lo no previsto en la presente Ordenanza regirán los preceptos contemplados en el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo, la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística 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, la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común así como las normas que las sustituyan y demás normativa de aplicación.

SEGUNDA.- La presente Ordenanza entrará en vigor al día siguiente de su publicación íntegra en el Boletín Oficial de la Provincia y tendrá vigencia indefinida hasta que se acuerde expresamente su derogación.

ANEXO I

SOLICITUD RECONOCIMIENTO DE SITUACIÓN JURÍDICO-URBANÍSTICA DE EDIFICACIÓN, CONSTRUCCIÓN O INSTALACION EXISTENTE

NOMBRE Y APELLIDOS: _____

D.N.I./N.I.E.: _____

DOMICILIO: _____

ACTÚA en nombre propio/en representación de: _____

Con D.N.I./pasaporte/C.I.F./N.I.E. N° _____, teléfono de contacto _____ y domicilio a efecto de notificaciones en _____

SOLICITO el reconocimiento de la situación jurídico-urbanística de la construcción, edificación o instalación existente localizada en la siguiente:

DIRECCIÓN

y que se encuentra constituida por los siguientes inmuebles(1):

(1) Indicar el tipo de inmueble (vivienda, almacén, garaje, establecimiento comercial, taller, etc.) para lo cual se aporta la documentación requerida al efecto y que se cita al dorso.

Olvera, a ___ de _____ de _____

Firma del solicitante.

ILTMO. SR. ALCALDE PRESIDENTE DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE OLVERA

ANEXO II

DOCUMENTACIÓN A APORTAR PARA EL RECONOCIMIENTO DE LA SITUACIÓN JURÍDICO-URBANÍSTICA DE EDIFICACIÓN, CONSTRUCCIÓN O INSTALACIÓN EXISTENTE.

1.- DOCUMENTACIÓN NO TÉCNICA.

1.1.- Impreso de solicitud de reconocimiento de situación jurídica- urbanística de edificación, construcción o instalación existente.

1.2.- Copia de D.N.I./N.I.E./C.I.F. del solicitante (y representante, en su caso).

1.3.- Nota simple registral actualizada en que se acredite la existencia de la edificación, construcción o instalación en el registro de la propiedad. Si ésta no constara inscrita se aportará nota simple registral de la parcela donde se localiza, en su caso.

1.4.- Certificado descriptivo y gráfico del alta de la edificación, construcción, instalación o finca en catastro o solicitud de alta en el catastro.

1.5.- Justificación de abono de Tasa municipal conforme a la Ordenanza Fiscal aplicable.

2. DOCUMENTACIÓN TÉCNICA. (Descripción Técnica para el reconocimiento de la situación jurídica urbanística de edificación existente).

Se aportará, en formato papel y soporte digital, documento técnico descriptivo realizado y firmado por Técnico competente y visado por el Colegio Profesional correspondiente, si así lo exige la normativa vigente. El documento a presentar incorporará la siguiente documentación:

2.1.

INFORME O MEMORIA

IDENTIFICACIÓN y nº de finca registral en su caso.
LOCALIZACIÓN según planeamiento y catastro.
DESCRIPCIÓN del inmueble en su estado actual (Superficie de parcela, útiles y construidas).
MEMORIA DE CALIDADES
DECLARACIÓN RESPONSABLE SOBRE CIRCUNSTANCIAS Y NORMATIVA URBANÍSTICA de aplicación con indicación y justificación expresa de la parte de la edificación, construcción o instalación que resultaría legalizable, en situación de fuera de ordenación urbanística o asimilable, así como aquella manifiestamente incompatible sujeta a la adopción de medidas para protección de la legalidad urbanística.
CUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONES BÁSICAS DE LA NORMATIVA TÉCNICA de edificación (y normas sectoriales, en su caso, relativa a seguridad, salubridad, habitabilidad y funcionalidad)
CUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONES DE UBICACIÓN (con respecto a posibles usos incompatibles) y de accesibilidad.
CUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONES DE IMPACTO (Contaminación e impacto visual y perjuicios a terceros)

CUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONES DE SEGURIDAD según CTE o Normativa sectorial (resistencia y estabilidad estructura, protección contra incendios, seguridad frente a avenidas y escorrentías, ausencia de riesgos de cualquier tipo...)
CUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONES DE SALUBRIDAD según CTE o Normativa sectorial (estanqueidad y aislamiento, ventilación e iluminación, acceso red general de suministros...)
CUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONES DE HABITABILIDAD según CTE en el caso de VIVIENDAS (programa funcional, instalaciones interiores y equipamiento mínimo de baños y cocina...) conforme a las normas mínimas de habitabilidad y salubridad en suelo Urbano y Urbanizable aplicables en el municipio de Olvera.
DESCRIPCIÓN DE LAS INSTALACIONES Y SUMINISTROS con los que cuenta la edificación construcción o instalación. Se indicarán las obras necesarias para dotar a las mismas de los servicios básicos necesario para garantizar el mantenimiento del uso existente. En el caso de que se pretenda que se otorgue autorización administrativa para el acceso a los servicios básicos de abastecimiento de agua, saneamiento y energía eléctrica, por compañía suministradora, será necesario que se justifique el cumplimiento de las siguientes circunstancias: I Que las redes son accesibles desde la edificación sin precisar nuevas obras. I Que se acredite la viabilidad de la acometida.
PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL ACTUALIZADO a fecha de solicitud del reconocimiento de las edificaciones, construcciones o instalaciones objeto del mismo.
DOCUMENTACIÓN FOTOGRÁFICA A COLOR de las edificaciones, construcciones o instalaciones sobre las que se pretende se emita el reconocimiento. Fachadas e interior de todas las dependencias.
RELACIÓN DE LICENCIAS MUNICIPALES emitidas hasta la fecha sobre la parcela.

2.2.

CERTIFICADOS

CERTIFICADO DE ANTIGÜEDAD DE LA EDIFICACIÓN TERMINADA. Certificación en que se indique si la edificación, instalación o construcción se encuentra terminada, indicando en qué fecha se terminó, entendiéndose con ello que la misma se encuentra dispuesta para servir al fin previsto, sin necesidad de actuaciones materiales posteriores sobre la misma, salvo necesidad de conexión o solución de acometidas a servicios urbanísticos. La fecha de terminación se podrá acreditar mediante cualquiera de los siguientes documentos:
<ol style="list-style-type: none"> 1. Certificación expedida por el Ayuntamiento. 2. Certificación expedida por Técnico competente, conforme al protocolo establecido por el Colegio Oficial correspondiente. 3. Acta notarial descriptiva de la finca. 4. Certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca, en las que conste la terminación de la obra en fecha determinada y su descripción coincidente con el título.
CERTIFICADO SOBRE CONDICIONES MÍNIMAS DE SEGURIDAD, SALUBRIDAD, HABITABILIDAD Y FUNCIONALIDAD. Certificado en el que se indique la aptitud de la edificación, construcción o instalación para el uso que está soportando, con expresa comprobación del cumplimiento de las condiciones mínimas de seguridad, habitabilidad, salubridad y funcionalidad según el PGOU de Olvera vigente, la Ley de Ordenación de Edificación, ley 38/1999, de 5 de noviembre y el Código Técnico de la Edificación, Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo.

2.3.

PLANOS

SITUACIÓN Y LOCALIZACIÓN de la finca y de la edificación, construcción o instalación, (a nivel urbanístico (PGOU), catastral, ortofotográfico...) (e: 1/2000 ó 1/1000). La cartografía estará georeferenciada.

EMPLAZAMIENTO en que se defina la parcela en que se sitúan las edificaciones, construcciones o instalaciones y la localización dentro de ellos de los inmuebles para los que se solicita reconocimiento de situación jurídico-urbanística, sobre base topográfica actualizada (e: 1/1000 ó 1/500).

PLANTAS Y SECCIONES en que se caractericen todas las construcciones, edificaciones o instalaciones. (Distribución y acotado general) (e: 1/100 ó 1/50).

ANEXO III

JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LAS NORMAS MÍNIMAS DE HABITABILIDAD EXIGIBLES A LAS EDIFICACIONES EN SUELO URBANO Y URBANIZABLE

(Para la justificación de que una edificación o edificaciones situadas en Suelo Urbano y Urbanizable del Municipio de Olvera cumplen las condiciones mínimas de habitabilidad exigibles a las mismas, deberá cumplimentarse de manera afirmativa, marcando lo que proceda, la presente ficha por parte de técnico competente).

TIPOLOGÍA DE EDIFICACIÓN:

USO DE LA EDIFICACIÓN:

EMPLAZAMIENTO:

PROMOTOR:

TÉCNICO REDACTOR:

CUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONES DEL IMPACTO GENERADO POR LAS EDIFICACIONES
La edificación/es no origina daños físicos a terceros o de alcance general.
La edificación/es no altera gravemente la contemplación del paisaje y de los elementos singulares del patrimonio histórico.
La edificación/es presenta un estado de acabados acorde con el entorno.
CUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONES DE SEGURIDAD
La edificación/es reúne las condiciones de resistencia y estabilidad estructural exigidas por la normativa de aplicación conforme al uso al que se destina, no encontrándose lesiones que puedan poner en peligro a su ocupantes o a terceras personas, o puedan repercutir sobre los predios colindantes.
La edificación/es cumple con las exigencias básicas de protección contra incendios conforme al uso a que se destina, disponiendo de las medidas exigibles para evitar el riesgo de propagación interior y exterior de incendios, así como los medios de evacuación que sean precisos.
La edificación/es dispone de medidas que evite riesgos de caídas de huecos, terrazas y escaleras, así como otros riesgos previsibles, de carácter físico, para los usuarios.
La edificación/es dispone de instalaciones que reúnen las condiciones de usos y seguridad exigidas por la normativa de aplicación, sin que su funcionamiento pueda implicar riesgo alguno para las personas y usuarios.
CUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONES DE SALUBRIDAD
La edificación/es reúne las condiciones de estanqueidad y aislamiento necesarias para evitar la presencia de agua y humedades que puedan afectar a la salud de las personas. A su vez disponen de medidas que favorecen la ventilación y eliminación de contaminantes procedentes de la evacuación de gases, de tal forma que se garantiza la calidad del aire interior de la edificación.
Suministro de agua potable y energía eléctrica con caudal y potencia suficiente para la edificación, construcción e instalación prevista.
Evacuación de aguas residuales a la red pública.

CUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONES DE SALUBRIDAD . Edificación destinada a uso residencial.
La vivienda cuenta con una superficie útil adecuada a su uso.
La vivienda cuenta como mínimo con una estancia que realiza las funciones de estar y descanso, un equipo de cocina y un cuarto de aseo independiente.
Las piezas habitables no se encuentran en planta sótano y en todo caso se encuentran independizadas de otros locales anexos de usos no compatibles.
El cuarto de aseo no sirve de paso obligado al resto de piezas habitables.
Todas las piezas habitables disponen de iluminación y ventilación natural desde un espacio abierto o patio de luces.
Existen cuartos de aseo y dependencias auxiliares que no disponen de iluminación natural.
Los huecos de iluminación son practicables para ventilación.
Los patios poseen las dimensiones adecuadas para permitir, de forma eficaz, la iluminación y ventilación de las dependencias que den a ellos.
La altura libre entre pavimentos y techos acabados dispone de una altura suficiente que posibilita su correcto uso.
La vivienda cuenta con red interior de suministro de agua a los aparatos sanitarios en condiciones de usos y seguridad.
La vivienda cuenta con red interior de energía eléctrica a los puntos de consumo, conectada a la red de suministro.
La vivienda cuenta con red interior de desagüe de aparatos sanitarios y, en su caso, electrodomésticos, disponiendo todos ellos de dispositivos sifónicos.
La vivienda cuenta con un equipo doméstico indispensable, constituido por aparatos sanitarios para baño o ducha, lavabo e inodoro, instalación de fregadero y espacios aptos para cocinas y lavar.

En Olvera, a ____ de _____ de _____

Fdo.: _____
Técnico Redactor

ANEXO IV

SOLICITUD DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO POR EQUIVALENCIA DE EDIFICACIÓN, CONSTRUCCIÓN O INSTALACION CONFORME AL REGLAMENTO DE DISCIPLINA URBANÍSTICA DE ANDALUCÍA

NOMBRE Y APELLIDOS: _____

D.N.I./N.I.E.: _____

DOMICILIO: _____

ACTÚA en nombre propio/en representación de: _____

Con D.N.I./pasaporte/C.I.F./N.I.E. N° _____, teléfono de contacto _____ y domicilio a efecto de notificaciones en _____

Dictada por el Ayuntamiento, Resolución de fecha _____ en la que se acordaba la reposición de la realidad física alterada respecto a la construcción, edificación o instalación localizada en _____ y al concurrir causas de imposibilidad material o legal de ejecutar la resolución acordada, SOLICITO la Declaración de cumplimiento por equivalencia respecto a la construcción, edificación o instalación localizada en la siguiente:

DIRECCIÓN

La imposibilidad material o legal de ejecutar la Resolución dictada, trae como causa los siguientes motivos:

Se adjunta, solicitud del Reconocimiento de situación de Asimilado a Fuera de Ordenación de la construcción, edificación o instalación.

Olvera, a ___ de _____ de _____

Firma del solicitante.

ILTMO. SR. ALCALDE PRESIDENTE DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE OLVERA