



ORDENANZA MUNICIPAL REGULADORA DEL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO PARA EL RECONOCIMIENTO DE LA SITUACIÓN JURÍDICA DE EDIFICACIONES EXISTENTES EN EL SUELO NO URBANIZABLE DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE ALMEDINILLA.

ÍNDICE:

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

SECCIÓN 1ª. REGULACIÓN GENERAL

Artículo 1º.- Naturaleza y objeto de la Ordenanza

Artículo 2º.- Ámbito de aplicación

Artículo 3º.- Edificaciones aisladas conformes con la Ordenación Territorial y Urbanística vigente

SECCIÓN 2ª. SITUACIÓN LEGAL DE FUERA DE ORDENACIÓN

Artículo 4º.- Supuestos para la aplicación del Régimen de Situación legal de Fuera de Ordenación

Artículo 5º.- Certificación administrativa acreditativa de la Situación legal de Fuera de Ordenación para las edificaciones construidas sin licencia urbanística

Artículo 6.- Obras autorizables sobre edificaciones en Situación Legal de Fuera de Ordenación

Artículo 7.- Licencia de Ocupación o Utilización para Edificaciones en Situación Legal de Fuera de Ordenación

SECCIÓN 3ª. SITUACIÓN DE ASIMILADO AL RÉGIMEN LEGAL DE FUERA DE ORDENACIÓN

Artículo 8.- Supuestos para la aplicación del Régimen de Asimilado a la Situación legal de Fuera de Ordenación

Artículo 9.- Procedimiento para el reconocimiento del la Situación de Asimilado al Régimen Legal de Fuera de Ordenación

Artículo 10.- Obras autorizables

Artículo 11. Contratación de servicios por las compañías suministradoras

Artículo 12. Inscripción en el Registro de la Propiedad

SECCIÓN 4ª. NORMAS MÍNIMAS DE SEGURIDAD, HABITABILIDAD Y SALUBRIDAD EXIGIBLES A LAS EDIFICACIONES EXISTENTES EN SUELO NO URBANIZABLE EN PROCEDIMIENTOS DE RECONOCIMIENTO DE LA SITUACIÓN DE ASIMILACIÓN AL RÉGIMEN DE FUERA DE ORDENACIÓN

Artículo 13.- Objeto y alcance

Artículo 14.- Aptitud de la edificación

Artículo 15.- Reconocimiento de la aptitud de la edificación



- Artículo 16.- Condiciones de seguridad
- Artículo 17.- Condiciones de habitabilidad
- Artículo 18.- Condiciones de salubridad

SECCIÓN 5ª. RECONOCIMIENTO DE LAS EDIFICACIONES ANTERIORES A LA LEY 19/1975, DE 2 DE MAYO.

Artículo 19. Inicio del procedimiento.

Artículo 20. Instrucción del procedimiento de reconocimiento de vivienda construida antes de 1975.

Artículo 21. Resolución del procedimiento de reconocimiento de la edificación.

SECCIÓN 6ª. DE LA DECLARACIÓN DE LAS EDIFICACIONES EN SITUACIÓN DE FUERA DE ORDENACIÓN Y ASIMILADO A FUERA DE ORDENACIÓN (AFO).

Artículo 22. Inicio del procedimiento de Fuera de Ordenación

Artículo 23. Instrucción del procedimiento de Fuera de Ordenación

Artículo 24. Resolución del procedimiento de declaración de Fuera de Ordenación

Artículo 25. Inspección técnica de los edificios para los que se solicite la declaración de Fuera de Ordenación

Artículo 26. Resolución del expediente de Fuera de Ordenación

Artículo 27. Inicio del procedimiento de Asimilado a Fuera de Ordenación

Artículo 28. Instrucción del procedimiento de Asimilado a Fuera de Ordenación

Artículo 29. Resolución del procedimiento de declaración de Asimilado a Fuera de Ordenación

Artículo 30. Inspección técnica de los edificios para los que se solicite la declaración de AFO

Artículo 31. Resolución del expediente de AFO

Artículo 32. Régimen jurídico

Disposición Final



EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA), tanto en su artículo 34, como en su Disposición Transitoria Tercera, establece los regímenes de fuera de ordenación o de asimilado al de fuera de ordenación, para aquellos casos de instalaciones, construcciones y edificaciones realizadas al margen de la legalidad urbanística para las que no resulte posible adoptar las medidas de protección de la legalidad urbanística ni el restablecimiento del orden jurídico perturbado, habiendo sido además desarrollado este último supuesto en el artículo 53 del Decreto 60/2010, de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de Andalucía (RDUJA).

Por otro lado y en cuanto a edificaciones ubicadas en suelo no urbanizable se refiere, la previsión legal del artículo 34 de la LOUA en lo referente al régimen legal de asimilado al de fuera de ordenación ha sido desarrollado, junto con otras determinaciones, por 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 Andaluza, que tiene como objetivo principal regular el régimen urbanístico así como reconocer y clasificar las distintas situaciones jurídicas que pudieran darse en las edificaciones existentes en el suelo no urbanizable, previa clasificación, atendiendo a la forma de ubicación de éstas y distinguiendo tres situaciones: a) edificaciones aisladas, b) asentamientos urbanísticos y c) hábitat rural diseminado.

Al objeto de que el Ayuntamiento pueda llevar a cabo el reconocimiento de las edificaciones emplazadas en el suelo no urbanizable conforme las situaciones antes descritas, el Decreto 2/2012, en su artículo 4, establece la necesidad de haber sido identificados y delimitados previamente por el Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU), todos los asentamientos urbanísticos existentes en el suelo no urbanizable, así como los posibles Hábitat Rural Diseminados, de modo que quedarán calificadas como edificaciones aisladas todas aquellas que por exclusión no se ubiquen en ninguno de los asentamientos delimitados por el PGOU. No obstante lo anterior y en el caso de que el PGOU no contuviera la delimitación de los asentamientos o la misma fuera susceptible de modificación, el Decreto 2/2012, prevé que el Ayuntamiento elaborará un Avance de planeamiento para su identificación, que tendrá el carácter de Ordenanza Municipal.

En este sentido, el Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbanística de Almedinilla, aprobado definitivamente el 31 de octubre de 2008, identificaba y delimitaba los siguientes ámbitos de Hábitat Rural Diseminado existentes en el término municipal: Brácana, Carrasca, Carrasca Alta, Venta de las Navas, Fuente Grande y Huertas de Almedinilla (Travesía Carretera C-336, hoy calle Huertas, de titularidad municipal).

Como quiera que durante la vida del PGOU y tras la aparición del Decreto 2/2012 y sobre todo, tras la publicación de la Orden de 1 de marzo de 2013, por la que se aprueban las Normativas Directoras para la Ordenación Urbanística en desarrollo de los artículos 4 y 5 del Decreto 2/2012, este Ayuntamiento detecta y comprende situaciones en determinados ámbitos del Hábitat Rural Diseminado que pudieran responder más a la definición de lo que se entiende por Asentamientos Urbanísticos, e igualmente, ha transcurrido tiempo suficiente para verificar posibles errores en la delimitación inicial de los ámbitos del Hábitat Rural Diseminado que identificaba el PGOU inicialmente, se adopta la decisión unánime de redactar el Avance de



planeamiento, el cual es aprobado definitivamente por el Pleno Municipal el 30 de noviembre de 2015.

Es por ello que, la presente Ordenanza deberá recoger el citado documento de Avance como documento integrante de la misma, y serán válidas, a los efectos de lo dispuesto en la Ordenanza, las delimitaciones de los distintos asentamientos urbanísticos considerados en el Avance, no obstante siempre se estará a lo dispuesto, cuando proceda, en las Disposiciones Transitorias 2ª y 3ª del Decreto 2/2012, respecto del reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación a edificaciones ubicadas en asentamientos urbanísticos y en ámbitos del Hábitat Rural Diseminado, hasta tanto hayan sido incorporadas y reguladas por el planeamiento general.

El artículo 5 del Decreto 2/2012, contempla la necesidad de que los Ayuntamientos regulen mediante una Ordenanza, en el caso de que el Plan General de Ordenación Urbanística no lo hiciese, como es el caso, las normas mínimas de habitabilidad y salubridad que se han de exigir a las edificaciones en suelo no urbanizable, según el uso a que se destinen.

A tal efecto, la Orden de 1 de marzo de 2013, entre otras determinaciones, aprueba las Normas Directoras en desarrollo del artículo 5 del Decreto 2/2012, para el establecimiento de unas normas mínimas de habitabilidad y salubridad de las edificaciones en suelo no urbanizable según el uso a que se destinan. Dichas condiciones mínimas serán aplicables tanto a las edificaciones en los procedimientos del reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación, como al de regularización de las edificaciones terminadas con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley del Suelo de 1975, sirviendo a los Ayuntamientos de orientación para la elaboración de sus correspondientes Ordenanzas Municipales.

En este sentido, la presente Ordenanza en su Sección 4ª, recoge las Normas Mínimas de Seguridad, Habitabilidad y Salubridad, que han sido redactadas en base a lo estipulado en la Orden de 1 de marzo de 2013, así como en el borrador de Ordenanza Reguladora facilitado por el Servicio de Arquitectura y Urbanismo de la Excm. Diputación de Córdoba.

SECCIÓN 1ª. REGULACIÓN GENERAL

Artículo 1º.- Naturaleza y objeto de la Ordenanza.

La redacción de la presente Ordenanza se lleva a cabo a tenor de lo dispuesto en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, el Decreto 60/2010, de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística y por el Decreto 2/2012, en lo referente a las determinaciones que afectan a la regulación de las edificaciones existentes en suelo no urbanizable en el término municipal de Almedinilla, así como la restante legislación estatal, autonómica y de régimen local que le es de aplicación.

Su objeto principal es regular el régimen jurídico aplicable a las edificaciones situadas en suelo no urbanizable y los procedimientos administrativos para la declaración de las distintas situaciones en que se pueden encontrar tales edificaciones, así como establecer las normas mínimas de habitabilidad, seguridad y salubridad de éstas, según los usos a que se destinen.



Determinar la documentación requerida en cada uno de los supuestos anteriores, facilitando su aportación por medios electrónicos.

Asumir el contenido del documento de Avance de Identificación y Delimitación de Asentamientos Urbanísticos y Ámbitos de Hábitat Rural Diseminados en Suelo No Urbanizable del Término Municipal de Almedinilla, aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento de Almedinilla, el 30 de noviembre de 2015.

Artículo 2º.- Ámbito de aplicación.

1. A los efectos de esta Ordenanza, y de acuerdo a lo recogido por el artículo 2.1 del D. 2/2012, 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.

2. La presente Ordenanza será de aplicación a las edificaciones existentes en Suelo No Urbanizable, diferenciando de acuerdo al artículo 3 del D. 2/2012, de 10 de enero:

A. Edificaciones que se ajustan a la ordenación territorial y urbanística vigente en el municipio, diferenciando:

- 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, diferenciando:

- a) Edificaciones en situación legal de fuera de ordenación.
- b) Edificaciones en situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación.
- c) Para las edificaciones no conformes con la ordenación territorial y urbanística, ubicadas en suelo no urbanizable de especial protección por normativa específica, territorial o urbanística, o en suelos con riesgos ciertos de erosión, desprendimientos, corrimientos, inundaciones u otros riesgos naturales, tecnológicos o de otra procedencia se aplicarán los siguientes criterios:

- Si fueron construidas con licencia urbanística conforme a la ordenación territorial y urbanística vigente en el momento de la licencia urbanística, se considerarán en situación legal de fuera de ordenación.

- Si fueron construidas sin licencia urbanística o contraviniendo sus condiciones, y se hubiere agotado el plazo para adoptar medidas de protección de la legalidad urbanística y de restablecimiento del orden jurídico infringido que establece el artículo 185 de la LOUA, con anterioridad al establecimiento del régimen de protección especial o la imposición de cualquier otra de las limitaciones previstas en el primer párrafo de este apartado, procederá el reconocimiento de la situación de asimilado al de fuera de ordenación.

En los demás casos, la Administración deberá adoptar medidas de protección de la legalidad urbanística y del orden jurídico infringido, de acuerdo con la normativa urbanística.

Artículo 3º.- Edificaciones aisladas conformes con la Ordenación Territorial y Urbanística vigente.



1. Las edificaciones que se relacionan en el artículo 2.2.A estarán sometidas al régimen establecido por la legislación urbanística.

2. 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.

3. Las personas titulares de edificaciones construidas 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, y del cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 3.3 del Decreto 2/2012.

El procedimiento para otorgar dicha certificación deberá tramitarse y resolverse conforme a la legislación sobre régimen local y a la del procedimiento administrativo común.

SECCIÓN 2ª. SITUACIÓN LEGAL DE FUERA DE ORDENACIÓN

Artículo 4º.- 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, aquellas edificaciones que no se ajustan a la ordenación territorial y urbanística vigente en el municipio, pero que fueron construidas con licencia urbanística.

2. Están sometidas igualmente al Régimen de Situación legal de Fuera de Ordenación, aquellas edificaciones construidas sin licencia urbanística, que no se ajustan a la ordenación territorial y urbanística pero que fueron terminadas con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 19/1975, de reforma de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, siempre que cumplan los siguientes requisitos:

- Que sigan manteniendo en la actualidad el uso y las características tipológicas que tenían a la entrada en vigor de la Ley citada.
- Que no se encuentren en situación legal de ruina urbanística, según lo regulado por el artículo 157 de la LOUA.

Artículo 5º.- Certificación administrativa acreditativa de la Situación legal de Fuera de Ordenación para las edificaciones construidas sin licencia urbanística.



Las personas titulares de edificaciones incluidas en el supuesto 2 del anterior artículo 4, recabarán del Ayuntamiento certificación administrativa acreditativa de su situación legal de fuera de ordenación, y del cumplimiento de los requisitos en él establecidos.

El procedimiento para otorgar dicha certificación, deberá tramitarse y resolverse conforme a la legislación sobre régimen local y a la del procedimiento administrativo común.

Se iniciará mediante presentación de solicitud en modelo oficial (Anexo I) por la persona titular de la edificación dirigida al Ayuntamiento, acompañado de la siguiente documentación:

A) Certificado suscrito por técnico competente, que contenga lo siguiente:

a.- 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 (tanto del terreno como del edificio si se encuentra de alta) o, en su defecto, mediante cartografía oficial georreferenciada.

b.- Nota simple registral, escritura pública, contrato privado o cualquier otro documento que acredite la propiedad o título del solicitante sobre la parcela y/o sobre la edificación, que legitime su petición, así como copia del Documento Nacional de Identidad del titular o titulares.

c.- Declaración responsable suscrita por el titular de la edificación en el que se haga constar que sobre la edificación o construcción que se solicita el reconocimiento no existe ninguna denuncia de autoridad competente, ni procedimiento administrativo o judicial de protección de la legalidad urbanística y restablecimiento del orden jurídico perturbado.

d.- Fecha de terminación del inmueble, 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:

- Certificación expedida por el Ayuntamiento o por técnico competente (si existiera constancia documental fehaciente sobre la fecha de terminación de la edificación).

- Acta notarial descriptiva de la finca.

- Certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca.

En dichos documentos deberá constar la terminación de la obra en fecha determinada y su descripción coincidente con lo solicitado, estado de conservación del edificio, las instalaciones con que cuenta, y acredite, en atención a las circunstancias anteriores, la aptitud del mismo para el uso al que se destina.

e.- Descripción de la edificación, y análisis del cumplimiento o no, por la edificación/construcción, de las condiciones establecidas por el planeamiento urbanístico y territorial en relación al uso pretendido, a fin de determinar su conformidad o disconformidad con aquéllos. Así como diagnóstico de la situación jurídica de aquella, (legalidad plena, o situación de fuera de ordenación, total o parcialmente incompatible).

f.- Memoria técnica donde se describa la edificación sobre la que se solicita la declaración, indicando antecedentes, fecha de construcción y terminación, emplazamiento, descripción, número de plantas, usos y superficies, características



constructivas, instalaciones, y demás información que se considere necesaria para la valoración de la solicitud. Al mismo tiempo indicará el grado de cumplimiento de las determinaciones del planeamiento urbanístico de aplicación, haciendo referencia expresa a las condiciones de implantación y a las condiciones estéticas y paisajísticas de la edificación.

g.- Plano de situación y emplazamiento de la parcela y la edificación en el que se incluya referencia expresa al planeamiento urbanístico municipal (clasificación y calificación del suelo donde se ubica la edificación) y si está incluido o afectado por zonas de especial protección del dominio público (vías pecuarias, cauces y riberas y infraestructuras territoriales) o de especial protección por planificación territorial y urbanística o de sistemas generales en suelo no urbanizable, así como acreditación de que la edificación o instalación no está en un suelo con riesgos ciertos de erosión, desprendimientos, corrimientos, inundaciones u otros riesgos naturales, tecnológicos o de otra procedencia que pudieran suponer un peligro para aquellas.

h.- Documentación gráfica de todas las edificaciones existentes en la finca. Dicha documentación incluirá, al menos: Planos a escala de parcela, acotado y superficiado; Plano acotado en el que se sitúen las obras respecto de los linderos de la parcela; Plano acotado de la distribución de las plantas de la edificación, alzados y secciones. En estos planos se representará cada una de las edificaciones, obras o instalaciones con uso diferenciado, con expresión de las superficies útiles y construidas.

i.- Reportaje fotográfico que plasme las características generales -interiores y exteriores- de la edificación.

j.- Descripción de otras edificaciones existentes en la parcela, con indicación de su superficie características constructivas generales, uso, fecha de construcción, etc.

k.- Determinación del valor económico de la edificación conforme los criterios recogidos en la Ordenanza Fiscal correspondiente.

l.- La certificación se pronunciará sobre la aptitud de la edificación terminada para el uso a que se destina por reunir las condiciones de seguridad, habitabilidad y salubridad. Para edificaciones en suelo no urbanizable dichas condiciones deberán venir referidas a las establecidas en la Sección 4ª de la presente Ordenanza, debiendo indicar, en caso de que fuese necesario, las obras requeridas por la edificación para su adecuación a dichas condiciones, teniendo en cuenta que solo se podrán autorizar las obras y usos establecidos en el Plan General de Ordenación Urbanística de Almedinilla, así como las recogidas en el artículo 7.3 del Decreto 2/2012.

m.- Justificación de que la edificación no se encuentra en ruina urbanística, por no encontrarse en ninguno de los supuestos contemplados en el artículo 157.1 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

n.- 1. En caso de dotación de servicios por sistemas autónomos:

Descripción de las instalaciones actuales con que cuenta la edificación o instalación y la forma de prestación de servicios, o en su caso, descripción de las obras necesarias e indispensables para poder dotar a la edificación de los servicios básicos necesarios para garantizar el mantenimiento del uso de forma autónoma y sostenible.

n.- 2. En el supuesto de dotación de servicios a través de redes:

Descripción de las instalaciones actuales con que cuenta la edificación o instalación y la forma de prestación de servicios, o en su caso, de la posibilidad de acometida de todos o algunos de éstos a través de compañía suministradora, describiendo las obras necesarias e indispensables a realizar, y justificándose en este caso la accesibilidad de



las redes y que está solución no induce a la implantación de nuevas edificaciones. Asimismo se acompañará informe de la compañía suministradora que acredite que las redes están accesibles.

B) Si el procedimiento se iniciara de oficio, se requerirá al titular/es la presentación de la documentación recogida en el apartado A de este artículo.

Artículo 6.- 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 Plan General de Ordenación Urbanística de Almedinilla, en función del grado de compatibilidad de la edificación respecto a las distintas categorías de suelo no urbanizable establecidas por la ordenación urbanística y, supletoriamente, por lo dispuesto en la Disposición Adicional primera, apartado 3, de la Ley 7/2002.

Artículo 7.- 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.

SECCIÓN 3ª. SITUACIÓN DE ASIMILADO AL RÉGIMEN LEGAL DE FUERA DE ORDENACIÓN

Artículo 8.- Supuestos para la aplicación del Régimen de Asimilado a la Situación legal de Fuera de Ordenación.

1. Están sometidas al Régimen de Asimilado a la Situación legal de Fuera de Ordenación, aquellas edificaciones que obtengan tal reconocimiento, 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.
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 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 citado Decreto 2/2012.

Artículo 9.- Procedimiento para el reconocimiento del la Situación de Asimilado al Régimen Legal de Fuera de Ordenación.

Las personas titulares de edificaciones incluidas en los supuestos en que es posible el reconocimiento, según lo recogido en el anterior artículo 8, solicitarán del Ayuntamiento resolución de reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación.

El procedimiento para otorgar dicha Resolución, que podrá iniciarse de oficio por el propio Ayuntamiento o a solicitud de persona interesada, deberá tramitarse y resolverse conforme a la legislación sobre régimen local y a la del procedimiento administrativo común, conforme a las especialidades procedimentales establecidas en la normativa urbanística y a las reglas particulares establecidas en los artículos 10, 11 y 12 del D. 2/2012.

A. El procedimiento de iniciará a **iniciativa particular** mediante presentación de solicitud en modelo oficial (Anexo I) por la persona titular de la edificación dirigida al Ayuntamiento, acompañado de documentación suscrita por técnico competente y que contenga y acredite los siguientes aspectos:

a.- 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 (tanto del terreno como del edificio si se encuentra de alta) o, en su defecto, mediante cartografía oficial georreferenciada.

b.- Nota simple registral, escritura pública, contrato privado o cualquier otro documento que acredite la propiedad o título del solicitante sobre la parcela y/o sobre la edificación, que legitime su petición, así como copia del Documento Nacional de Identidad del titular o titulares.

c.- Declaración responsable suscrita por el titular de la edificación en el que se haga constar que sobre la edificación o construcción que se solicita el reconocimiento no existe ninguna denuncia de autoridad competente, ni procedimiento administrativo o judicial de protección de la legalidad urbanística y restablecimiento del orden jurídico perturbado.

d.- Fecha de terminación de la edificación, acreditada mediante cualquiera de los documentos de prueba relacionados 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 (certificación expedida por técnico competente si existiera constancia documental fehaciente sobre la fecha de terminación de la edificación, acta notarial descriptiva de la finca o certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca en la que conste la terminación de la obra en fecha determinada y su descripción coincidente con el título).

En el caso de la certificación emitida por técnico competente, la fecha de terminación deberá realizarse de manera justificada, expresa y pormenorizada, refiriéndose, en todo caso, a la fecha de la completa terminación. Deberá tenerse en cuenta lo



dispuesto en el artículo 40.2 del Decreto 60/2010, de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de Andalucía.

e.- Descripción de la edificación, y análisis del cumplimiento o no, por la edificación/construcción, de las condiciones establecidas por el planeamiento urbanístico y territorial en relación al uso pretendido, a fin de determinar su conformidad o disconformidad con aquéllos. Así como diagnóstico de la situación jurídica de aquella, (legalidad plena, o situación de fuera de ordenación, total o parcialmente incompatible).

f.- Memoria técnica donde se describa la edificación sobre la que se solicita la declaración, indicando antecedentes, fecha de construcción y terminación, emplazamiento, descripción, usos y superficies, características constructivas, instalaciones, y demás información que se considere necesaria para la valoración de la solicitud. Al mismo tiempo indicará el grado de cumplimiento de las determinaciones del planeamiento urbanístico de aplicación, haciendo referencia expresa a las condiciones de implantación y a las condiciones estéticas y paisajísticas de la edificación.

g.- Plano de situación y emplazamiento de la parcela y la edificación en el que se incluya referencia expresa al planeamiento urbanístico municipal (clasificación y calificación del suelo donde se ubica la edificación) y si está incluido o afectado por zonas de especial protección del dominio público (vías pecuarias, cauces y riberas y infraestructuras territoriales) o de especial protección por planificación territorial y urbanística o de sistemas generales en suelo no urbanizable, así como acreditación de que la edificación o instalación no está en un suelo con riesgos ciertos de erosión, desprendimientos, corrimientos, inundaciones u otros riesgos naturales, tecnológicos o de otra procedencia que pudieran suponer un peligro para aquellas.

h.- Documentación gráfica de todas las edificaciones existentes en la finca. Dicha documentación incluirá, al menos: Planos a escala de parcela, acotado y superficiado; Plano acotado en el que se sitúen las obras respecto de los linderos de la parcela; Plano acotado de la distribución de las plantas de la edificación, alzados y secciones. En estos planos se representará cada una de las edificaciones, obras o instalaciones con uso diferenciado, con expresión de las superficies útiles y construidas.

i.- Reportaje fotográfico que plasme las características generales -interiores y exteriores- de la edificación.

j.- Descripción de otras edificaciones existentes en la parcela, con indicación de su superficie características constructivas generales, uso, fecha de construcción, etc.

k.- Determinación del valor económico de la edificación conforme los criterios recogidos en la Ordenanza Fiscal correspondiente.

l.- La certificación se pronunciará sobre la aptitud de la edificación terminada para el uso a que se destina por reunir las condiciones de seguridad, habitabilidad y salubridad. Para edificaciones en suelo no urbanizable dichas condiciones deberán venir referidas a las establecidas en la Sección 4ª de la presente Ordenanza, debiendo indicar, en caso de que fuese necesario, las obras requeridas por la edificación para su adecuación a dichas condiciones, teniendo en cuenta que solo se podrán autorizar las obras y usos establecidos en el Plan General de Ordenación Urbanística de Almedinilla, así como las recogidas en el artículo 8.3 del Decreto 2/2012.



m.- Justificación de que la edificación no se encuentra en ruina urbanística, por no encontrarse en ninguno de los supuestos contemplados en el artículo 157.1 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

n.- 1. En caso de dotación de servicios por sistemas autónomos:

Descripción de las instalaciones actuales con que cuenta la edificación o instalación y la forma de prestación de servicios, o en su caso, descripción de las obras necesarias e indispensables para poder dotar a la edificación de los servicios básicos necesarios para garantizar el mantenimiento del uso de forma autónoma y sostenible.

n.- 2. En el supuesto de dotación de servicios a través de redes:

Descripción de las instalaciones actuales con que cuenta la edificación o instalación y la forma de prestación de servicios, o en su caso, de la posibilidad de acometida de todos o algunos de éstos a través de compañía suministradora, describiendo las obras necesarias e indispensables a realizar, y justificándose en este caso la accesibilidad de las redes y que esta solución no induce a la implantación de nuevas edificaciones. Asimismo se acompañará informe de la compañía suministradora que acredite que las redes están accesibles.

B. El procedimiento se iniciará de oficio requiriendo al titular/es la presentación de la documentación recogida en el apartado A de este artículo.

Artículo 10.- Obras autorizables

1. Una vez otorgado el reconocimiento, podrán autorizarse las obras de reparación y conservación que exija el estricto mantenimiento de las condiciones de seguridad, habitabilidad y salubridad de la edificación.

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

Se acompañará a la solicitud, además de los documentos comunes exigibles según el tipo de licencia de obras de que se trate, copia de la resolución de reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación.

2. El Ayuntamiento podrá autorizar, o dictar orden de ejecución, para aquellas obras de reparación que por razones de interés general 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.

Artículo 11. 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.

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 12. Inscripción en el Registro de la Propiedad

La resolución de reconocimiento de asimilado al régimen de fuera de ordenación, en la que se deberá indicar expresamente el régimen jurídico aplicable a la edificación y las condiciones a las que está sujeta, se hará constar en el Registro de la Propiedad, en la forma y a los efectos previstos en la legislación hipotecaria.



SECCIÓN 4ª. NORMAS MÍNIMAS DE SEGURIDAD, HABITABILIDAD Y SALUBRIDAD EXIGIBLES A LAS EDIFICACIONES EXISTENTES EN SUELO NO URBANIZABLE EN PROCEDIMIENTOS DE RECONOCIMIENTO DE LA SITUACIÓN DE ASIMILACIÓN AL RÉGIMEN DE FUERA DE ORDENACIÓN

Artículo 13.- Objeto y alcance.

La presente Ordenanza tiene también por objeto, establecer las condiciones mínimas de seguridad, habitabilidad y salubridad que deben reunir las edificaciones existentes en suelo no urbanizable que se sujeten a los procedimientos de reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación a los efectos del reconocimiento de su aptitud.

Artículo 14.- Aptitud de la edificación.

1. Se entenderá que la edificación terminada resulta apta para el uso al que se destina cuando reúna las condiciones de seguridad, habitabilidad y salubridad reguladas en la presente Ordenanza.

2. La exigencia de dichas condiciones tiene la siguiente finalidad:

a) Verificar que la edificación reúne las siguientes condiciones de seguridad:

a1. Que dispone de un acceso seguro y que su implantación no provoca impactos que pongan en peligro las condiciones de su entorno.

a.2 Que reúne condiciones adecuadas de seguridad estructural para su utilización.

b) Contrastar que la edificación reúne unas exigencias mínimas de habitabilidad y funcionalidad que permiten su utilización según el uso al que se destina.

c) Comprobar que la edificación reúne unas condiciones mínimas de salubridad que impiden afecciones negativas a la salud de las personas en su utilización o impactos negativos en su entorno.

3. Las condiciones anteriores deberán justificarse y acreditarse suficientemente mediante certificación suscrita por técnico competente.

Artículo 15.- Reconocimiento de la aptitud de la edificación.

1. Con carácter general, las edificaciones objeto de esta Ordenanza tendrán que reunir las condiciones de seguridad, habitabilidad y salubridad para el reconocimiento de su aptitud, en el momento de inicio del procedimiento de asimilación a la situación de fuera de ordenación.

2. No obstante lo anterior, durante la sustanciación del procedimiento de asimilación a la situación de fuera de ordenación y en base a la documentación presentada por la



persona titular el Ayuntamiento podrá autorizar la realización de las obras e instalaciones indispensables que permitan dotar a la edificación de los servicios básicos de forma autónoma y sostenible conforme a lo dispuesto en el artículo 8, apartado 4, del Decreto 2/2012 y excepcionalmente mediante el acceso a redes conforme a lo establecido en el artículo 8, apartado 5 del Decreto. Todo ello a fin de poder reunir la edificación las condiciones de seguridad, habitabilidad y salubridad exigibles para el reconocimiento de su aptitud.

3. También durante la sustanciación de la instrucción del procedimiento de asimilación a fuera de ordenación el Ayuntamiento podrá dictar orden de ejecución para aquellas obras de reparación que por razones de interés general 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, conforme a lo dispuesto en el artículo 11,6 del Decreto 2/2012.

4. La apreciación de que la edificación reúne las condiciones de seguridad, habitabilidad y salubridad determinará el reconocimiento de la aptitud física de la edificación para el uso al que se destina. Este reconocimiento no presupone, en su caso, el cumplimiento de los requisitos y condiciones que fueran exigibles para autorizar las actividades que en la misma se lleven a cabo.

Artículo 16.- Condiciones de seguridad.

16.1. Condiciones de seguridad del acceso e implantación de la edificación.

Se entenderá que la edificación reúne estas condiciones cuando queden justificadas las siguientes circunstancias:

a) Que dispone de acceso desde una estructura viaria que tiene condiciones adecuadas de seguridad, así como que reúne los requisitos de accesibilidad que le sean requeridos por la normativa sectorial de aplicación en función del uso al que se destina.

b) Que está ubicada de forma que se respetan las distancias mínimas exigidas en la normativa sectorial de aplicación y que no resulte incompatible con otros usos autorizados.

c) Que incluyendo los usos y actividades que en ella se desarrollan, no puedan ser generadoras en sí mismas de impactos que puedan:

c.1) Afectar a las condiciones de estabilidad o erosión de los terrenos colindantes, ni provocar peligro de incendio.

c.2) Alterar gravemente la contemplación del paisaje y de los elementos singulares del patrimonio histórico.

c.3) Alterar cauces o escorrentías debiendo contar con medidas que garanticen la seguridad de las personas, bienes o enseres ante posibles riesgos por avenidas o escorrentías.

c.4) Provocar la contaminación de la tierra, agua o el aire.

c.5) Originar daños físicos a terceros o de alcance general.



16.2. Condiciones de seguridad estructural y de utilización.

Se entenderá que la edificación reúne estas condiciones cuando queden acreditadas las siguientes circunstancias:

- a) Que reúne condiciones de resistencia y estabilidad estructural conforme al uso al que se destina, sin que se pueda encontrar afectada por patologías o lesiones que pongan en peligro a sus ocupantes o a terceras personas, o repercutan sobre los predios colindantes.
- b) Que cumple con las exigencias de protección contra incendios conforme al uso al que se destina, que dispone de las medidas que eviten el riesgo de provocar y/o propagar incendios y que cuenta con los medios de evacuación precisos.
- c) Que su utilización no comporta riesgos físicos para los usuarios, disponiendo de medidas que eviten el riesgo de caída en huecos, terrazas y escaleras, así como otros riesgos previsibles.
- d) Que las instalaciones de que dispone reúnen las condiciones de uso y seguridad exigidas por la normativa de aplicación, sin que su funcionamiento pueda implicar riesgo alguno para las personas y usuarios.

Artículo 17.- Condiciones de habitabilidad.

En función de su uso, se considerará que las edificaciones reúnen estas condiciones cuando se justifiquen las siguientes circunstancias:

- a) Para las edificaciones con uso residencial de vivienda:
 - a.1) Que cuentan con una superficie útil que permita incluir una o varias piezas habitables donde se realicen las funciones de estar y/o descanso, un equipo de cocina y un cuarto de aseo independiente.
 - a.2) Que todas las piezas habitables disponen de iluminación y ventilación natural suficiente desde un espacio abierto exterior o patio de luces, así como que las piezas habitables situadas en planta de sótano están independizadas de otros locales anexos de uso no compatible.
 - a.3) Que los cuartos de aseo que no dispongan de huecos de ventilación directa al exterior, cuenten con un sistema de ventilación forzada, con renovación continua de aire, o de un sistema de ventilación mecánica.
 - a.4) Que los patios tengan dimensiones adecuadas para permitir de forma eficaz, la iluminación y ventilación de las piezas habitables que den a ellos.
 - a.5) Que las dimensiones en planta y la altura de las piezas habitables permita la realización de las funciones señaladas en el apartado a1).
 - a.6) Que cuenta al menos con las siguientes instalaciones en condiciones de uso:



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

a.7) Que disponen 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

b) Para las edificaciones con uso no residencial deberá justificarse que las mismas disponen de adecuadas condiciones de habitabilidad y funcionalidad, en forma similar a lo dispuesto en el apartado a), en las cuestiones que le sean aplicables.

Artículo 18.- Condiciones de salubridad.

Se entenderá que la edificación reúne estas condiciones cuando queden justificadas las siguientes circunstancias:

a) Que 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 y que dispone 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.

b) Que cuenta con un sistema de abastecimiento de agua que posibilite las dotaciones mínimas exigibles en función del uso al que se destina. Cuando se trate de un sistema de abastecimiento autosuficiente, realizado mediante pozos, aljibes, balsas u otros medios autorizados, éstos deberán reunir las condiciones exigidas por la normativa de aplicación, debiendo quedar en todo caso garantizada la potabilidad de las aguas para el consumo humano.

c) Que la edificación cuenta con una instalación 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.

Con este fin y de acuerdo a lo previsto en Instrucción de la Secretaría General de Ordenación del Territorio y Sostenibilidad Urbana de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio dictada en desarrollo de la Disposición final cuarta de la Ley 6/2016, de 1 de agosto, relativa a Instrucciones y documentación técnica exigible para la regularización de las edificaciones asimiladas a fuera de ordenación se deberá aportar.

1. Proyecto técnico, elaborado por persona técnica competente, cuyo contenido se ajustará a lo dispuesto en el artículo 38 del Reglamento de Residuos de Andalucía y, caso de que estén aprobadas y en vigor, a las ordenanzas municipales en lo que se



refiere a esta materia, así como al artículo 9 del Decreto 109/2015, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Vertidos al Dominio Público Hidráulico y al Dominio Público Marítimoterrestre de Andalucía, recoge las exigencias técnicas para la autorización municipal de vertido a fosas sépticas, depósitos estancos y redes de saneamiento municipales, en los casos de edificaciones aislada.

2. Acreditar la previa obtención de las autorizaciones o permisos que la legislación sectorial aplicable exija, en los supuestos preceptivos.

3. En los supuestos de edificaciones aisladas de uso residencial situadas en una parcelación urbanística que no constituya asentamiento urbanístico para las que haya transcurrido la limitación temporal del artículo 185.1 objeto de la Ley 6/2016, de 1 de agosto, se propondrán al Ayuntamiento soluciones coordinadas que minimicen el impacto ambiental.

En los casos en que para poder otorgar el reconocimiento de AFO, se hayan de efectuar obras necesarias e indispensables 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 el acceso a las redes existentes, adoptar medidas correctoras, complementarias y/o compensatorias medioambientales, de seguridad, habitabilidad y salubridad y adoptar medidas para los vertidos y residuos, se podrán incluir en un mismo proyecto técnico, visado, de conformidad con el Real Decreto 1.000/2010, de 5 de agosto, sobre visado colegial obligatorio, con sus Anexos correspondientes, suscrito por técnicos competentes al efecto, sin perjuicio de las autorizaciones sectoriales, oportunas en su caso.

SECCIÓN 5ª. RECONOCIMIENTO DE LAS EDIFICACIONES ANTERIORES A LA LEY 19/1975, DE 2 DE MAYO.

Artículo 19. Inicio del procedimiento.

El procedimiento se iniciará mediante solicitud en modelo oficial (Anexo I) de la persona titular, en modelo normalizado del Ayuntamiento.

Se acompañará certificación emitida por técnico competente (no siendo suficiente un informe), que acredite:

a) Identificación del inmueble en plano de situación, con indicación de los datos registrales y en su caso aportación de nota simple actualizada (no más de seis meses de antigüedad), o declaración del propietario de no estar inmatriculada la finca objeto en el Registro de la Propiedad, la referencia catastral o, en su defecto, mediante cartografía oficial georreferenciada, con identificación de las coordenadas UTM.

b) Acreditación de la fecha de terminación de la edificación, mediante alguno de los siguientes documentos de prueba relacionados en el artículo 20.4 del RDL 2/2008, de 20 de junio:

- Certificación expedida por el Ayuntamiento.
- Certificación expedida por técnico competente (no siendo suficiente un informe).
- Acta notarial descriptiva de la finca.
- Certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca



En el documento que se presente deberá constar la terminación de la edificación con fecha anterior a la entrada en vigor de la Ley 19/1975, así como su descripción.

c) Que la edificación/construcción sigue manteniendo en la actualidad el uso (con indicación del que corresponda).

d) Que la edificación/construcción no se encuentra en situación legal de ruina urbanística, por no encontrarse en ninguno de los supuestos contemplados en el art. 157.1 de la LOUA.

e) Descripción de la edificación, y análisis del cumplimiento o no, por la edificación/construcción, de las condiciones establecidas por el planeamiento urbanístico y territorial en relación al uso pretendido, a fin de determinar su conformidad o disconformidad con aquéllos. Así como diagnóstico de la situación jurídica de aquélla, (legalidad plena, o situación de fuera de ordenación, total o parcialmente incompatible).

f) Plano de situación y emplazamiento de la parcela y la edificación en el que se incluya referencia expresa al planeamiento urbanístico municipal (clasificación y calificación del suelo donde se ubica la edificación) y si está incluido o afectado por zonas de especial protección del dominio público (vías pecuarias, cauces y riberas y infraestructuras territoriales) o de especial protección por planificación territorial y urbanística o de sistemas generales en suelo no urbanizable, así como acreditación de que la edificación o instalación no está en un suelo con riesgos ciertos de erosión, desprendimientos, corrimientos, inundaciones u otros riesgos naturales, tecnológicos o de otra procedencia que pudieran suponer un peligro para aquellas.

g) Documentación gráfica de todas las edificaciones existentes en la finca. Dicha documentación incluirá, al menos: Planos a escala de parcela, acotado y superficializado; Plano acotado en el que se sitúen las obras respecto de los linderos de la parcela; Plano acotado de la distribución de las plantas de la edificación, alzados y secciones. En estos planos se representará cada una de las edificaciones, obras o instalaciones con uso diferenciado, con expresión de las superficies útiles y construidas.

h) Reportaje fotográfico que plasme las características generales -interiores y exteriores- de la edificación.

i) Si la edificación tuviera pequeñas disconformidades con la ordenación urbanística, se deberá señalar y especificar la imposibilidad o muy difícil reposición de las obras que infringen la normativa urbanística.

j) Aptitud de la edificación para el uso que se destina y acreditación del cumplimiento de las normas mínimas de habitabilidad, seguridad y salubridad recogidos en la presente ordenanza.

k) Obras a realizar en la edificación para su adecuación a las normas de habitabilidad y dotaciones y servicios básicos, y plazo de ejecución.

Artículo 20. Instrucción del procedimiento de reconocimiento de vivienda construida antes de 1975.



Una vez que esté completa la documentación y abonadas la tasa exigible, se iniciará el procedimiento siguiente:

a) Se solicitarán los informes que resulten procedentes a los organismos y entidades administrativas gestoras de los intereses públicos afectados.

b) Se emitirán informes técnicos que informarán a la vista de la documentación y de la certificación técnica aportada, entre otros:

- La adecuación de la edificación a las determinaciones urbanísticas establecidas en los instrumentos de planeamiento.

- Cumplimiento de la adecuación de los servicios básicos a las normas establecidas en el artículo 14.

Artículo 21. Resolución del procedimiento de reconocimiento de la edificación.

Si de la documentación presentada resultara que la edificación se encuentra en situación legal de ruina urbanística, se iniciará de oficio el oportuno expediente de declaración de ruina.

Si la edificación está en condiciones de uso:

- Si se ajusta a la ordenación territorial y urbanística vigente, las personas titulares de la edificación deberán recabar del Ayuntamiento certificación administrativa que acredite la antigüedad, así como su adecuación a dicha ordenación y del cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 3.3. del D.2/2012.

- Si no se ajusta a la ordenación territorial y urbanística vigente, y no cuentan con licencia urbanística, las personas titulares de estas edificaciones recabarán del Ayuntamiento certificación administrativa acreditativa de su situación legal de fuera de ordenación y del cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 3.3 del D. 2/2012.

SECCIÓN 6ª. DE LA DECLARACIÓN DE LAS EDIFICACIONES EN SITUACIÓN DE FUERA DE ORDENACIÓN Y DE ASIMILADO A FUERA DE ORDENACIÓN (AFO).

Artículo 22. Inicio del procedimiento de Fuera de Ordenación

El procedimiento se iniciará de oficio o a solicitud de la persona titular, presentada en modelo normalizado del Ayuntamiento.

En ambos casos el titular deberá aportar la documentación recogida en el art. 5, Sección 2ª, de la presente ordenanza.

Para las edificaciones en situación legal de fuera de ordenación procederá la concesión de licencia de ocupación o utilización, por lo que el certificado a presentar deberá pronunciarse en el sentido de 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.



Si la edificación tuviera pequeñas disconformidades con la ordenación urbanística, se deberá señalar y especificar la imposibilidad o muy difícil reposición de las obras que infringen la normativa urbanística.

Si se pretende que se valore la posibilidad de adoptar o no medida alguna de restablecimiento del orden jurídico perturbado y de reposición de la realidad física alterada, se deberá recabar del Ayuntamiento certificación de Secretaría acreditativa de no existir en curso, procedimiento de protección de la legalidad urbanística y de restablecimiento del orden jurídico infringido respecto de la edificación objeto de reconocimiento.

Si se pretende que se valore la posibilidad de legalización de la edificación en cuestión, deberá aportarse informe suscrito por técnico competente conteniendo un análisis completo de las adecuaciones y de las inadecuaciones de la edificación con base en el planeamiento urbanístico y territorial aplicable, acompañado de cuanta documentación resulte necesaria para dicha finalidad.

Artículo 23. Instrucción del procedimiento de Fuera de Ordenación.

Una vez que esté completa la documentación y abonadas la tasa exigible, se iniciará el procedimiento siguiente:

a) Se solicitarán los informes que resulten procedentes a los organismos y entidades administrativas gestoras de los intereses públicos afectados.

b) Se emitirán informes técnicos que informarán a la vista de la documentación y de la certificación técnica aportada, entre otros sobre:

- La adecuación de la edificación a las determinaciones urbanísticas establecidas en los instrumentos de planeamiento.

- Cumplimiento de la adecuación de los servicios básicos a las normas establecidas en el artículo 14 de la presente Ordenanza.

- Cumplimiento de las normas mínimas de habitabilidad.

- Acreditación de la fecha de la terminación de la construcción.

- Necesidad y viabilidad de las obras que tuvieran que realizarse.

- El informe deberá concluir si procede o no técnicamente el reconocimiento de la situación del régimen de fuera de ordenación, y en caso afirmativo si, con carácter previo a la resolución, es preciso la ejecución de obras necesarias para dotar a la edificación de servicios y de obras para reducir el impacto negativo de las mismas y no perturbar la seguridad, la salubridad de la zona, el ornato, el medio ambiente y el paisaje del entorno.

c) Informe de los servicios jurídicos municipales, que contendrá entre otros extremos:

- Que la edificación no se encuentre incurso en procedimiento de protección de legalidad.



- Que no es legalmente posible medida alguna de restablecimiento del orden jurídico perturbado y la reposición de la realidad física alterada.
- Régimen jurídico aplicable.

Artículo 24. Resolución del procedimiento de declaración de Fuera de Ordenación.

A la vista de la documentación aportada el Ayuntamiento emitirá, en su caso, certificación administrativa acreditativa de la situación legal de fuera de ordenación de la edificación, y del cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 3.3 del D. 2/2012.

1) Si de los informes emitidos se dedujera la posibilidad de declaración de una edificación en Fuera de Ordenación, y no se tuviera que realizar obras imprescindibles y necesarias, procederá la resolución del procedimiento, que deberá contener los siguientes extremos:

- a) Identificación de la edificación.
- b) Reconocimiento de la aptitud de la edificación para el uso que se destina.
- c) Reconocimiento de que legalmente es posible la declaración de fuera de ordenación.

Si a la vista de la documentación técnica y jurídica fuera posible la declaración a una edificación en Fuera de Ordenación, si bien sería necesaria la realización de obras e instalaciones indispensables para:

- La habitabilidad de las viviendas.
- No perturbar la seguridad, salubridad y el ornato o paisaje del entorno.
- Contratación de los servicios básicos.

El Ayuntamiento requerirá al particular para que, solicite licencia para la ejecución de las obras, con los requisitos necesarios según se trate de obra menor u obra mayor, establecidos legalmente.

Finalizadas las obras, se presentará certificado descriptivo y gráfico suscrito por personal técnico competente, de la realización de las obras exigidas.

Artículo 25. Inspección técnica de los edificios para los que se solicite la declaración de Fuera de Ordenación.

Cuando la edificación se encuentre técnicamente en condiciones de ser declarada en fuera de ordenación, a instancia del particular o de oficio el Ayuntamiento, al objeto de comprobar que las obras existentes y las de adecuación a que se refiere el artículo anterior son conformes con los informes técnicos presentados, y aptas para ser declaradas en fuera de ordenación, procederá a la inspección técnica de la edificación.



Artículo 26. Resolución del expediente de Fuera de Ordenación.

1) Realizada la inspección técnica de la edificación a que se refiere el artículo anterior, el Ayuntamiento adoptará resolución, si procediera, de reconocimiento de la situación de fuera de ordenación, que deberá contener los siguientes extremos:

- a) Identificación de la edificación.
- b) Reconocimiento de la aptitud de la edificación para el uso que se destina.
- c) Reconocimiento de que legalmente es posible la declaración de fuera de ordenación.

2) 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 competente para resolver, o desde el acuerdo por el que se inicia el procedimiento de oficio. 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 contempladas en el artículo 11, apartados 5 y 6 del Decreto 2/2012, de 10 de enero y por los casos previstos en el artículo 22 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

3) Transcurrido el plazo establecido en el apartado anterior sin que se hubiese notificado la resolución de reconocimiento, podrá entenderse que la solicitud ha sido desestimada, conforme a lo establecido en el artículo 23 del Real Decreto-Ley 8/2011, de 1 de julio o, en los procedimientos iniciados de oficio, que se ha producido la caducidad del expediente.

4) Si la resolución fuera denegatoria se indicarán las causas que la motivan con advertencia expresa de que la edificación no puede ser utilizada. El Ayuntamiento adoptará las medidas de protección de la legalidad urbanística y de restablecimiento del orden jurídico infringido que procedan.

Artículo 27. Inicio del procedimiento de Asimilado a Fuera de Ordenación.

El procedimiento se iniciará de oficio o a solicitud de la persona titular, presentada en modelo normalizado del Ayuntamiento.

En ambos casos el titular deberá aportar la documentación recogida en el art. 9 de la presente ordenanza.

Una vez complementada la documentación, se instruirá y resolverá el procedimiento conforme a lo regulado por los artículos 11 y 12 del Decreto 2/2012.

Además se deberá realizar una valoración por el técnico competente, que analice que no concurre en el supuesto ninguna de las circunstancias previstas en el artículo 8.2 del Decreto 2/2012, que impedirían el reconocimiento de AFO.

En la descripción de la edificación, se analizará igualmente el cumplimiento o no, por la misma, de las condiciones establecidas por el planeamiento urbanístico y territorial en relación al uso pretendido, a fin de determinar su conformidad o disconformidad con aquéllos. Así como diagnóstico de la situación jurídica de aquélla.



Si se pretende que se valore la posibilidad de adoptar o no medida alguna de restablecimiento del orden jurídico perturbado y de reposición de la realidad física alterada, se deberá recabar del Ayuntamiento certificación de Secretaría acreditativa de no existir en curso procedimiento de protección de la legalidad urbanística y de restablecimiento del orden jurídico infringido respecto de la edificación objeto de reconocimiento.

Si se pretende que se valore la posibilidad de legalización de la edificación en cuestión, deberá aportarse informe suscrito por técnico competente conteniendo un análisis completo de las adecuaciones y de las inadecuaciones de la edificación con base en el planeamiento urbanístico y territorial aplicable, acompañado de cuanta documentación resulte necesaria para dicha finalidad.

Artículo 28. Instrucción del procedimiento de Asimilado a Fuera de Ordenación.

Una vez que esté completa la documentación y abonada la tasa exigible, se iniciará el procedimiento siguiente:

a) Se solicitarán los informes que resulten procedentes a los organismos y entidades administrativas gestoras de los intereses públicos afectados.

b) Se emitirán informes técnicos que informarán a la vista de la documentación y de la certificación técnica aportada, entre otros:

- La adecuación de la edificación a las determinaciones urbanísticas establecidas en los instrumentos de planeamiento.

- Cumplimiento de la adecuación de los servicios básicos a las normas establecidas en el art. 14 de la presente Ordenanza.

- Cumplimiento de las normas mínimas de habitabilidad.

- Acreditación de la fecha de la terminación de la construcción.

- Necesidad y viabilidad de las obras que tuvieran que realizarse y plazo para su ejecución.

- Si la edificación se encuentra en suelo con algún régimen de especial protección, que la edificación fue construida antes del establecimiento del régimen de protección especial.

- El informe deberá concluir si procede o no técnicamente el reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación, y en caso afirmativo si, con carácter previo a la resolución, es preciso la ejecución de obras necesarias para dotar a la edificación de servicios y de obras para reducir el impacto negativo de las mismas y no perturbar la seguridad, la salubridad de la zona, el ornato, el medio ambiente y el paisaje del entorno.

c) Informe de los servicios jurídicos municipales, que contendrá entre otros extremos:



- Que la edificación no se encuentre incurso en procedimiento de protección de legalidad.
- Que no es legalmente posible medida alguna de restablecimiento del orden jurídico perturbado y la reposición de la realidad física alterada.
- Régimen jurídico aplicable.

Artículo 29. Resolución del procedimiento de declaración de Asimilado a Fuera de Ordenación.

Si de los informes emitidos se dedujera la posibilidad de declaración de una edificación en Asimilado a Fuera de Ordenación, y no se tuviera que realizar obras imprescindibles y necesarias, procederá la resolución del procedimiento.

Si a la vista de la documentación técnica y jurídica fuera posible la declaración a una edificación en AFO, si bien sería necesaria la realización de obras e instalaciones indispensables para:

- La habitabilidad de las viviendas.
- No perturbar la seguridad, salubridad y el ornato o paisaje del entorno.
- Contratación de los servicios básicos.

El Ayuntamiento requerirá al particular para que solicite licencia para la ejecución de las obras, con los requisitos necesarios según se trate de obra menor u obra mayor, establecidos legalmente.

Finalizadas las obras, se presentará certificado descriptivo y gráfico suscrito por personal técnico competente, de la realización de las obras exigidas.

Artículo 30. Inspección técnica de los edificios para los que se solicite la declaración de AFO.

Cuando la edificación se encuentre técnicamente en condiciones de ser declarada asimilada a fuera de ordenación, a instancia del particular o de oficio el Ayuntamiento, al objeto de comprobar que las obras existentes y las de adecuación a que se refiere el artículo anterior son conformes con los informes técnicos presentados, y aptas para ser declaradas en AFO, procederá a la inspección técnica de la edificación, que será obligatoria y conllevará el pago de las tasas correspondientes.

Artículo 31. Resolución del expediente de AFO.

1) Realizada la inspección técnica de la edificación a que se refiere el artículo anterior, el Ayuntamiento adoptará resolución, si procediera, de reconocimiento de la situación de asimilado a fuera de ordenación, que deberá contener los siguientes extremos:

- a) Identificación de la edificación.
- b) Reconocimiento de la aptitud de la edificación para el uso que se destina.
- c) Reconocimiento de que legalmente es posible la declaración de AFO.



2) 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 competente para resolver, o desde el acuerdo por el que se inicia el procedimiento de oficio. 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 contempladas en el artículo 11, apartados 5 y 6 del Decreto 2/2012, de 10 de enero y por los casos previstos en el artículo 42.5 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, del Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

3) Transcurrido el plazo establecido en el apartado anterior sin que se hubiese notificado la resolución de reconocimiento, podrá entenderse que la solicitud ha sido desestimada, conforme a lo establecido en el artículo 23 del Real Decreto-Ley 8/2011, de 1 de julio o, en los procedimientos iniciados de oficio, que se ha producido la caducidad del expediente.

4) Si la resolución fuera denegatoria se indicarán las causas que la motivan con advertencia expresa de que la edificación no puede ser utilizada. El Ayuntamiento adoptará las medidas de protección de la legalidad urbanística y de restablecimiento del orden jurídico infringido que procedan.

Artículo 32. Régimen jurídico

En lo no previsto en la presente Ordenanza regirán los preceptos contemplado en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, 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, la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local, el Decreto 60/2010, de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de Andalucía, 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 y la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

Disposición Final

La presente Ordenanza entrará en vigor, una vez aprobada definitivamente, a los quince días hábiles siguientes al de su completa publicación en el Boletín Oficial de la Provincia.

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