

ORDENANZA REGULADORA DEL PROCEDIMIENTO PARA EL RECONOCIMIENTO DE LA SITUACIÓN DE ASIMILADO AL RÉGIMEN DE FUERA DE ORDENACIÓN Y DE LAS NORMAS MÍNIMAS DE SEGURIDAD Y SALUBRIDAD DE LAS EDIFICACIONES IRREGULARES.

ÍNDICE DE ARTÍCULOS

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

TÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

ARTÍCULO 1. Objeto y Ámbito de Aplicación

ARTÍCULO 2. Régimen de las edificaciones terminadas antes de la entrada en vigor de la Ley 19/1975, de 2 de mayo, y de la entrada en vigor de la Ley 8/1990, de 25 de julio.

TÍTULO II. PROCEDIMIENTO PARA EL RECONOCIMIENTO DE LA SITUACIÓN DE ASIMILADO AL RÉGIMEN DE FUERA DE ORDENACIÓN

ARTÍCULO 3. Supuestos de Aplicación

ARTÍCULO 4. Competencia y Normas Generales del Procedimiento

ARTÍCULO 5. Solicitud y Documentación

ARTÍCULO 6. Instrucción del Procedimiento

ARTÍCULO 7. Resolución del Procedimiento

ARTÍCULO 8. Inscripción en el Registro de la Propiedad

TÍTULO III. RÉGIMEN JURÍDICO APLICABLE A LAS EDIFICACIONES ASIMILADAS AL RÉGIMEN DE FUERA DE FUERA DE ORDENACIÓN





AYUNTAMIENTO DE HUÉNEJA

R.E.L. Nº 01180975. C.I.F. Nº P-1809900-B. Pza. AYUNTAMIENTO Nº5 18512 HUÉNEJA Tel. 958683001 y Fax 958103158

ARTÍCULO 9. Efectos del reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación y otorgamiento de licencias de ocupación y de utilización

ARTÍCULO 10. Servicios básicos

ARTÍCULO 11. Conservación y Mantenimiento

TÍTULO IV. NORMAS MÍNIMAS DE HABITABILIDAD Y SALUBRIDAD DE LAS EDIFICACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE

ARTÍCULO 12. Condiciones mínimas de seguridad y salubridad

DISPOSICIÓN FINAL





AYUNTAMIENTO DE HUÉNEJA

R.E.L. Nº 01180975. C.I.F. Nº P-1809900-B. Pza. AYUNTAMIENTO Nº5 18512 HUÉNEJA Tel. 958683001 y Fax 958103158

ORDENANZA REGULADORA DEL PROCEDIMIENTO PARA EL RECONOCIMIENTO DE LA SITUACIÓN DE ASIMILADO AL RÉGIMEN DE FUERA DE ORDENACIÓN Y DE LAS NORMAS MÍNIMAS DE HABITABILIDAD Y SALUBRIDAD DE LAS EDIFICACIONES IRREGULARES

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Desde la entrada en vigor de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, (en adelante, LOUA), han sido varios los intentos de regular en la normativa urbanística de la Comunidad Autónoma el tratamiento de las edificaciones irregulares sobre las que ya no cabe adoptar legalmente medidas de restablecimiento del orden jurídico perturbado y de ejercicio de la potestad de protección de la legalidad urbanística, al haber transcurrido los plazos legalmente establecidos.

A pesar de la abundante producción normativa, estas modificaciones no consiguieron solucionar los problemas asociados a las edificaciones irregulares. Es por ello por lo que se aprobó el Decreto-ley 3/2019, de 24 de septiembre, de medidas urgentes para la adecuación ambiental y territorial de las edificaciones irregulares en la Comunidad Autónoma de Andalucía (en adelante, Decreto-Ley 3/2019), cuyo objeto consiste en regular el régimen aplicable y establecer las medidas adecuadas para las edificaciones irregulares, aisladas o agrupadas, en las que no resulta posible adoptar medidas de protección de la legalidad urbanística ni de restablecimiento del orden jurídico perturbado por haber transcurrido el plazo para su ejercicio.

Y a los efectos de este Decreto-ley se entiende por:





AYUNTAMIENTO DE HUÉNEJA

R.E.L. Nº 01180975. C.I.F. Nº P-1809900-B. Pza. AYUNTAMIENTO Nº5 18512 HUÉNEJA Tel. 958683001 y Fax 958103158

a) Edificación: 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 pronunciamientos que fueran necesarios en razón a la legislación aplicable.

b) Agrupación de edificaciones: conjunto de edificaciones próximas entre sí que requieren infraestructuras y servicios comunes.

c) Edificación aislada: edificación que no forma parte de una agrupación de edificaciones.

d) Edificación irregular: edificación, aislada o agrupada, realizada con infracción de la normativa urbanística, bien por no disponer de las preceptivas licencias urbanísticas o bien por contravenir sus condiciones.

e) Edificación terminada: edificación que no requiere de la realización de actuación material alguna para servir al uso al que se destine, salvo las obras que procedan para garantizar las condiciones mínimas de seguridad y salubridad.

En este marco normativo y con la finalidad de concretar aquellas cuestiones cuya determinación se atribuye a los Ayuntamientos, se elabora la presente Ordenanza.

Todo ello viene a justificar la adecuación de la norma a los principios de buena regulación previstos en el artículo 129.1 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, (en adelante, Ley 39/2015), cumpliendo con ello la obligación de las Administraciones Públicas de actuar de acuerdo con los principios de necesidad, eficacia,





AYUNTAMIENTO DE HUÉNEJA

R.E.L. Nº 01180975. C.I.F. Nº P-1809900-B. Pza. AYUNTAMIENTO Nº5 18512 HUÉNEJA Tel. 958683001 y Fax 958103158
proporcionalidad, seguridad jurídica, transparencia, y eficiencia.

TÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

ARTÍCULO 1. Objeto y Ámbito de Aplicación

La presente Ordenanza Municipal tiene por objeto reproducir para este municipio el procedimiento para el reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación de las edificaciones irregulares, aisladas o agrupadas, en suelo urbano, urbanizable y no urbanizable, respecto de las cuales no se puedan adoptar medidas de protección de la legalidad urbanística y restablecimiento del orden jurídico perturbado por haber transcurrido el plazo para la adopción de dichas medidas establecido en el artículo 185.1 de la LOUA.

Con base en este objetivo se regula el propio procedimiento a seguir y se establece el régimen al que deben estar sometidas las edificaciones irregulares, antes y después de la declaración.

ARTÍCULO 2. Régimen de las edificaciones terminadas antes de la entrada en vigor de la Ley 19/1975, de 2 de mayo, y de la entrada en vigor de la Ley 8/1990, de 25 de julio.

1. De acuerdo con el artículo 2 del Decreto-Ley 3/2019, las edificaciones terminadas con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 19/1975, de 2 de mayo, de reforma de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, y que no posean licencia urbanística para su ubicación en el suelo no urbanizable, se asimilarán en su régimen a las edificaciones con licencia urbanística. Dicho régimen





AYUNTAMIENTO DE HUÉNEJA

R.E.L. Nº 01180975. C.I.F. Nº P-1809900-B. Pza. AYUNTAMIENTO Nº5 18512 HUÉNEJA Tel. 958683001 y Fax 958103158

no será extensible a las obras posteriores que se hayan realizado sobre la edificación sin las preceptivas licencias urbanísticas.

Igual criterio se aplicará respecto de las edificaciones irregulares en suelo urbano y urbanizable para las que hubiera transcurrido el plazo para adoptar medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística a la entrada en vigor de la Ley 8/1990, de 25 de julio, sobre Reforma del Régimen Urbanístico y Valoraciones del Suelo.

2. Las personas propietarias de las citadas edificaciones podrán recabar del Ayuntamiento certificación administrativa en la que se hará constar el régimen aplicable a las mismas.

TÍTULO II. PROCEDIMIENTO PARA EL RECONOCIMIENTO DE LA SITUACIÓN DE ASIMILADO AL RÉGIMEN DE FUERA DE ORDENACIÓN

ARTÍCULO 3. Supuestos de Aplicación

1. De acuerdo con lo previsto en el artículo 1 del Decreto-Ley 3/2019, serán objeto de reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación, las edificaciones irregulares que se encuentren terminadas, respecto de las cuales no resulte posible la adopción de medidas de protección de la legalidad urbanística ni de restablecimiento del orden jurídico perturbado por haber transcurrido el plazo para su ejercicio conforme al artículo 185.1 de la LOUA.

2. En cambio, de conformidad con el artículo 5.3 del Decreto-Ley 3/2019, no procederá el reconocimiento de la situación de asimilado a fuera de ordenación en aquellas edificaciones irregulares para las que no haya transcurrido el plazo para





AYUNTAMIENTO DE HUÉNEJA

R.E.L. Nº 01180975. C.I.F. Nº P-1809900-B. Pza. AYUNTAMIENTO Nº5 18512 HUÉNEJA Tel. 958683001 y Fax 958103158

adoptar medidas de protección de la legalidad urbanística y restablecimiento del orden jurídico perturbado conforme a lo establecido en el artículo 185 de la LOUA, ni en las edificaciones irregulares realizadas sobre suelos con riesgos ciertos de erosión, desprendimientos, corrimientos, inundaciones u otros riesgos naturales, tecnológicos o de otra procedencia, salvo que previamente se hubieran adoptado las medidas exigidas por la administración competente para evitar o minimizar dichos riesgos.

En este último caso, las personas propietarias deberán suscribir una declaración responsable en la que expresen claramente que conocen y asumen los riesgos existentes y las medidas aplicables. Esta declaración responsable será condición previa para la declaración de asimilado a fuera de ordenación.

ARTÍCULO 4. Competencia y Normas Generales del Procedimiento

1. En virtud del artículo 5.1 del Decreto-Ley 3/2019, corresponde al Ayuntamiento la tramitación y resolución del procedimiento de reconocimiento de la situación de asimilado a fuera de ordenación.

2. El procedimiento para el reconocimiento de dicha situación, según lo establecido en el artículo 6 del Decreto-Ley 3/2019, podrá iniciarse de oficio o mediante presentación de solicitud por la persona interesada.

3. El plazo máximo para resolver y notificar, de acuerdo con lo previsto en el artículo 8.3 del Decreto 3/2019, 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.





AYUNTAMIENTO DE HUÉNEJA

R.E.L. Nº 01180975. C.I.F. Nº P-1809900-B. Pza. AYUNTAMIENTO Nº5 18512 HUÉNEJA Tel. 958683001 y Fax 958103158

4. Transcurrido este plazo sin que haya recaído resolución expresa, se entenderá desestimada la solicitud por silencio administrativo. Si el procedimiento fue iniciado de oficio, se producirá la caducidad del mismo.

ARTÍCULO 5. Solicitud y Documentación

En los procedimientos iniciados a instancia de parte, en la solicitud de la persona titular de la edificación de conformidad con lo previsto en el artículo 6.2 del Decreto-Ley 3/2019, deberá acreditar, al menos, los siguientes aspectos:

a) Identificación de la edificación afectada, 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) Fecha de terminación de la edificación, acreditada mediante cualquiera de los documentos de prueba admitidos en derecho.

c) Que reúne las condiciones mínimas de seguridad y salubridad requeridas para la habitabilidad o uso al que se destina la edificación conforme a lo dispuesto en el artículo 14 de la presente ordenanza y acreditado mediante certificado de técnico competente.

ARTÍCULO 6. Instrucción del Procedimiento

1. De conformidad con el artículo 6.3 del Decreto-Ley 3/2019, una vez que esté completa la documentación, el Ayuntamiento, justificadamente y en razón a





AYUNTAMIENTO DE HUÉNEJA

R.E.L. Nº 01180975. C.I.F. Nº P-1809900-B. Pza. AYUNTAMIENTO Nº5 18512 HUÉNEJA Tel. 958683001 y Fax 958103158

las circunstancias que concurren, solicitará los informes que resulten procedentes a los órganos y entidades administrativas gestores de intereses públicos afectados. En el contenido de estos informes se hará constar, entre otras circunstancias, la existencia de expedientes sancionadores o de protección de la legalidad en materia de su competencia y la situación de los mismos.

2. A la vista de la documentación aportada y de los informes que se hubieran emitido, los servicios técnico y jurídico municipales se pronunciarán sobre la idoneidad de la documentación aportada, y sobre el cumplimiento de los requisitos establecidos para el reconocimiento de la situación de asimilado a fuera de ordenación.

3. Previamente a la resolución de reconocimiento del régimen de asimilado a fuera de ordenación el Ayuntamiento podrá, en su caso:

a) Ordenar a la persona propietaria de la edificación la ejecución de las obras necesarias para garantizar las condiciones mínimas de seguridad y salubridad, así como de las obras que, por razones de interés general, resulten indispensables para garantizar el ornato público, incluidas las que resulten necesarias para evitar el impacto negativo de la edificación sobre el paisaje del entorno, estableciendo un plazo máximo tanto para la presentación del proyecto técnico como para la ejecución de las obras.

b) Ordenar a la persona propietaria de la edificación o solicitar a la Administración u organismo que corresponda, según el caso, la ejecución de las medidas exigidas por las administraciones competentes para minimizar o evitar los riesgos ciertos puestos de manifiesto en los informes regulados en el apartado 1 de este precepto.





AYUNTAMIENTO DE HUÉNEJA

R.E.L. Nº 01180975. C.I.F. Nº P-1809900-B. Pza. AYUNTAMIENTO Nº5 18512 HUÉNEJA Tel. 958683001 y Fax 958103158

4. Las personas interesadas deberán acreditar la realización de las obras a que hace referencia el apartado anterior mediante certificado descriptivo y gráfico suscrito por personal técnico competente. Los servicios técnicos municipales emitirán el correspondiente informe en relación con ejecución de las citadas obras.

5. En todo caso, las obras a las que hacen referencia los apartados anteriores deberán estar finalizadas previamente a la resolución de reconocimiento del régimen de asimilado a fuera de ordenación.

6. En los casos en que proceda el requerimiento al interesado de la realización de las obras previstas en el presente apartado, de conformidad con el artículo 82 de la Ley 39/2015, deberá concedérsele audiencia de forma previa a la resolución en la que se ordenen, en un plazo no inferior a diez días ni superior a quince, para que pueda alegar y presentar los documentos y justificaciones que estime convenientes al respecto.

ARTÍCULO 7. Resolución del Procedimiento

1. De acuerdo con lo previsto en el artículo 8 del Decreto-Ley 3/2019, la resolución de reconocimiento de la situación de asimilado a fuera de ordenación deberá indicar expresamente el régimen jurídico aplicable a este tipo de edificaciones, reflejando las condiciones a las que se sujetan las mismas y, en concreto:

- a) La identificación de la edificación.
- b) El reconocimiento de haber transcurrido el plazo para adoptar medidas de protección de la legalidad urbanística y restablecimiento del orden jurídico perturbado.





AYUNTAMIENTO DE HUÉNEJA

R.E.L. Nº 01180975. C.I.F. Nº P-1809900-B. Pza. AYUNTAMIENTO Nº5 18512 HUÉNEJA Tel. 958683001 y Fax 958103158

c) El reconocimiento de que la edificación reúne las condiciones mínimas de seguridad y salubridad exigidas para su habitabilidad o uso.

d) Los servicios básicos que puedan prestarse por las compañías suministradoras y las condiciones del suministro, de acuerdo con lo recogido en el artículo 9.4.

e) Indicación expresa de la sustanciación de procedimientos penales que pudieran afectar a la edificación.

f) Referencia expresa al régimen aplicable conforme a lo dispuesto en el artículo 9.

2. Si la resolución fuera denegatoria se indicarán las causas que la motivan con advertencia expresa del régimen aplicable, que será el establecido en el artículo 3.2 del Decreto-ley 3/2019 para las edificaciones en situación de asimilado a fuera de ordenación no declaradas.

3. En todo caso, de forma previa a la resolución del procedimiento para el reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación, deberá concederse audiencia previa al interesado en un plazo no inferior a diez días ni superior a quince, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 82 de la Ley 39/2015.

ARTÍCULO 8. Inscripción en el Registro de la Propiedad

De acuerdo con lo establecido en el artículo 53.5 del Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía, aprobado por Decreto 60/2010, de 16 de marzo, la resolución de reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación será necesaria, en todo caso, para la inscripción de la edificación en el Registro de la Propiedad, en la que se deberá





AYUNTAMIENTO DE HUÉNEJA

R.E.L. Nº 01180975. C.I.F. Nº P-1809900-B. Pza. AYUNTAMIENTO Nº5 18512 HUÉNEJA Tel. 958683001 y Fax 958103158
indicar expresamente el régimen jurídico aplicable a este tipo de edificaciones,
reflejando las condiciones a las que se sujetan la misma.

Cualquier tasa o impuesto que gire el Registro de la Propiedad por la
Inscripción realizada será repercutida al titular de la edificación, construcción,
instalación u obra.

TÍTULO III. RÉGIMEN JURÍDICO APLICABLE A LAS EDIFICACIONES ASIMILADAS AL RÉGIMEN DE FUERA DE FUERA DE ORDENACIÓN

ARTÍCULO 9. Efectos del reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación y otorgamiento de licencias de ocupación y de utilización

1. De acuerdo con lo previsto en el artículo 9.1 del Decreto-Ley 3/2019, la
declaración de asimilado a fuera de ordenación de una edificación irregular no
supone su legalización, ni produce efectos sobre aquellos otros procedimientos a los
que hubiera dado lugar la actuación realizada en contra del ordenamiento jurídico.

2. Para las edificaciones declaradas en situación de asimilado a fuera de
ordenación no procederá la concesión de licencias de ocupación o de utilización.

El reconocimiento de que la edificación reúne las condiciones mínimas de
seguridad y salubridad, determina la aptitud física de la edificación para su
utilización, pero no presupone el cumplimiento de los requisitos y condiciones que
fueran exigidos para autorizar las actividades que en la misma se lleven o puedan
llevar a cabo.





AYUNTAMIENTO DE HUÉNEJA

R.E.L. Nº 01180975. C.I.F. Nº P-1809900-B. Pza. AYUNTAMIENTO Nº5 18512 HUÉNEJA Tel. 958683001 y Fax 958103158

3. Los efectos de la resolución se entenderán sin perjuicio de lo que se acordare en el correspondiente instrumento de planeamiento respecto del desarrollo, ordenación y destino de las edificaciones reconocidas en situación de asimilado a fuera de ordenación.

ARTÍCULO 10. Servicios básicos

1. Cuando las edificaciones reconocidas en situación de asimilado a fuera de ordenación no cuenten con acceso a los servicios básicos de saneamiento y abastecimiento de agua y electricidad prestados por compañías suministradoras, o cuando los mismos se hayan realizado sin las preceptivas autorizaciones, podrá autorizarse el acceso a los mismos siempre que no se precisen más obras que las necesarias para la acometida a las redes de infraestructuras existentes. Las compañías acreditarán la viabilidad de la conexión en estos términos y exigirán la resolución por la que se reconoce la situación de asimilado a fuera de ordenación para la contratación de los servicios a los efectos establecidos en el artículo 175.2 de la. LOUA.

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

ARTÍCULO 11. Conservación y Mantenimiento

1. De acuerdo con el artículo 9.3 del Decreto-Ley 3/2019, una vez otorgado el reconocimiento de la situación de asimilado a fuera de ordenación, sólo podrán autorizarse las obras de conservación necesarias para el mantenimiento estricto de





AYUNTAMIENTO DE HUÉNEJA

R.E.L. Nº 01180975. C.I.F. Nº P-1809900-B. Pza. AYUNTAMIENTO Nº5 18512 HUÉNEJA Tel. 958683001 y Fax 958103158

las condiciones de seguridad y salubridad requeridas para la habitabilidad o uso al que se destine la edificación.

2. Asimismo, según lo establecido en el artículo 155.1 de la LOUA, los propietarios de las edificaciones tienen el deber de mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, realizando los trabajos y obras precisos para conservarlos o rehabilitarlos, a fin de mantener en todo momento las condiciones requeridas para la habitabilidad o el uso efectivo.

El Ayuntamiento podrá ordenar, de oficio o a instancia de cualquier interesado, la ejecución de las obras necesarias para conservar aquellas condiciones.

TÍTULO IV. CONDICIONES MÍNIMAS DE SEGURIDAD Y SALUBRIDAD DE LAS EDIFICACIONES

ARTÍCULO 12. Condiciones mínimas de seguridad y salubridad

1. Se entenderá que la edificación terminada reúne las condiciones mínimas de seguridad y salubridad cuando disponga de:

a) Las necesarias condiciones de seguridad estructural 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.

b) Las condiciones de estanqueidad y aislamiento necesarias para evitar la presencia de agua y humedades que puedan afectar a la salud de las personas.





AYUNTAMIENTO DE HUÉNEJA

R.E.L. Nº 01180975. C.I.F. Nº P-1809900-B. Pza. AYUNTAMIENTO Nº5 18512 HUÉNEJA Tel. 958683001 y Fax 958103158

c) Un sistema de abastecimiento de agua y de electricidad que posibilite las dotaciones mínimas exigibles en función del uso al que se destina, debiendo ajustarse las instalaciones que conforman estos sistemas a lo establecido en la normativa de aplicación.

d) Un sistema de evacuación de aguas residuales que se encuentre en buen estado de funcionamiento, así como con un sistema de depuración que cuente con las garantías técnicas necesarias para evitar la contaminación del terreno y de las aguas subterráneas o superficiales. Cuando el sistema de saneamiento sea autosuficiente, deberá estar homologado y contar con los correspondientes contratos de mantenimiento].

2. Cuando la edificación se destine al uso residencial, además deberá cumplir las siguientes exigencias:

a) La edificación deberá 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.

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.

DISPOSICIÓN FINAL

La presente Ordenanza entrará en vigor una vez publicado su texto íntegro en el *Boletín Oficial de la Provincia* y haya transcurrido el plazo previsto en el





AYUNTAMIENTO DE HUÉNEJA

R.E.L. Nº 01180975. C.I.F. Nº P-1809900-B. Pza. AYUNTAMIENTO Nº5 18512 HUÉNEJA Tel. 958683001 y Fax 958103158
artículo 65.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, por remisión de lo dispuesto en el
artículo 70.2 de la misma.

