

ANUNCIO DE APROBACIÓN DEFINITIVA- Ordenanza municipal reguladora de procedimiento Administrativo de Declaración de situación legal de fuera de Ordenación y asimilada al régimen de fuera de ordenación de las construcciones, obras e instalaciones en suelo no urbanizable del Municipio de Yunquera.

Al no haberse presentado reclamaciones durante el plazo de exposición al público, queda automáticamente elevado a definitivo el Acuerdo plenario inicial aprobatorio de la Ordenanza municipal reguladora de procedimiento Administrativo de Declaración de situación legal de fuera de Ordenación y asimilada al régimen de fuera de ordenación de las construcciones, obras e instalaciones en suelo no urbanizable del Municipio de Yunquera, cuyo texto íntegro se hace público, para su general conocimiento y en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local.

ORDENANZA MUNICIPAL REGULADORA DEL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO DE DECLARACIÓN DE SITUACIÓN LEGAL DE FUERA DE ORDENACIÓN Y ASIMILADA AL RÉGIMEN DE FUERA DE ORDENACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES, OBRAS E INSTALACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE DEL MUNICIPIO DE YUNQUERA.

CAPÍTULO I

Artículo 1. Objeto y Finalidad.

El reciente 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, intenta solucionar las distintas situaciones en que se encuentran las edificaciones (todo tipo de obras, instalaciones y construcciones susceptibles de soportar un uso) que existen en el suelo no urbanizable, estableciendo los requisitos esenciales para su reconocimiento por el Ayuntamiento.

La presente Ordenanza Municipal tiene como objeto regular el estado de las edificaciones en suelo no urbanizable en el municipio de Yunquera, mediante el siguiente procedimiento administrativo en el que pueden distinguirse edificaciones que se construyeron conforme al régimen jurídico existente en su momento a las que una norma sobrevinida ha dejado en situación de fuera de ordenación (situación legal de fuera de ordenación); y las edificaciones que se han construido al margen de la legalidad (asimilación al régimen de fuera de ordenación) previsto en el artículo 53 del Reglamento de Disciplina Urbanística de Andalucía de los actos de uso del suelo, y en particular las obras, instalaciones y edificaciones realizadas con infracción de la normativa urbanística, en suelo no urbanizable, respecto de las cuales ya no se pueden adoptar medidas de protección y restauración de la legalidad por haber transcurrido el plazo previsto en el artículo 185.1 de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre, sin que por parte de la Administración se hubiere instruido expediente y recaído resolución ordenando la restauración de la legalidad.

En situación de asimilación a fuera de ordenación, podrán quedar, en la medida que contravengan la legalidad urbanística, las obras, instalaciones, construcciones y edificaciones en los casos de imposibilidad legal o material de ejecutar la resolución de reposición de la realidad física alterada, de conformidad con lo establecido en el artículo 51 del Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía, siempre que la indemnización por equivalencia se hubiere fijado y haya sido íntegramente satisfecha.

La siguiente Ordenanza ha de entenderse complementaria de la legislación que aborda aspectos relativos a las condiciones de seguridad, habitabilidad y salubridad (Ley de Ordenación de la Edificación y Código Técnico de la Edificación, fundamentalmente).

Artículo 2. Competencia y Ámbito de Aplicación



La competencia para dictar la resolución de reconocimiento del inmueble afectado en situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación, corresponde al Alcalde-Presidente u órgano con competencia atribuida o delegada en los términos previstos en la legislación de régimen local del Ayuntamiento de Yunquera.

El plazo máximo para resolver y notificar será de seis meses.

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

- a) Edificaciones en situación legal de fuera de ordenación, construidas con licencia urbanística conforme a la ordenación territorial y urbanística vigente en el momento de la licencia.*
- b) Edificaciones en situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación, construidas sin licencia urbanística o contraviniendo sus condiciones, respecto a las cuales se hubiere agotado el plazo para adoptar medidas de protección de la legalidad urbanística y de restablecimiento del orden jurídico infringido.*
- c) Edificaciones construidas sin licencia urbanística o contraviniendo sus condiciones, respecto a las cuales la Administración deberá adoptar medidas de protección de la legalidad urbanística y de restablecimiento del orden jurídico infringido.*

La presente ordenanza será de aplicación a los usos del suelo, en particular a las obras, edificaciones, construcciones e instalaciones siguientes:

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

Las edificaciones, construcciones e instalaciones construidas con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 19/1975, de 2 de mayo, que no sean conformes con la ordenación territorial y urbanística vigente y no cuenten con licencia urbanística, se encontrarán en situación legal de fuera de ordenación. A este tipo de edificaciones se asimilarán en su régimen a las edificaciones con licencia urbanística, siempre que sigan manteniendo en la actualidad el uso y las características tipológicas que tenían a la entrada en vigor de la ley citada y no se encuentren en situación legal de Ruina Urbanística.

No será de aplicación el régimen de asimilación a la situación legal de fuera de ordenación, ni asimilado al régimen de fuera de ordenación, en aquellos supuestos recogidos en el artículo 185 de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía, artículo 46.2 del RDU y artículo 8.2 del Decreto 2/2012, en concreto:

- Que no haya transcurrido el plazo establecido en el artículo 185 de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre desde su finalización total.*
- Las parcelaciones urbanísticas en suelo no urbanizable, edificaciones aisladas integradas en una parcelación urbanística que no constituye un asentamiento urbanístico conforme a lo dispuesto en el Decreto 2/2012, y para la que no haya transcurrido el plazo para el restablecimiento del orden urbanístico infringido, si no se ha procedido a la reagrupación de las parcelas, conforme a lo dispuesto en el artículo 183.3 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.*

- Edificaciones, construcciones o instalaciones ejecutadas en suelo no urbanizable de especial protección por normativa específica, territorial o urbanística, en suelos destinados a dotaciones públicas, o en suelos con riesgos ciertos de erosión, desprendimientos, corrimientos, inundaciones u otros riesgos naturales, tecnológicos o de otra procedencia, excepto en el supuesto previsto en el artículo 3.2.b) del Decreto 2/2012.

Que las obras, edificaciones o instalaciones invadan parques, jardines, espacios libres o infraestructuras o demás reservas para dotaciones.

- Que las obras, edificaciones o instalaciones se hayan ejecutado sobre bienes o espacios catalogados.

- Que afecten a las determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural del Planeamiento General Municipal en los términos que se determinen reglamentariamente.

Artículo 3. Documentación de índole técnico a presentar por la persona titular de la edificación en las solicitudes de certificación administrativa de la Situación Legal de Fuera de Ordenación

Las edificaciones en situación legal de fuera de ordenación se regulan en la Disposición Adicional Primera de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía, en la que se dispone que las construcciones o edificaciones e instalaciones, así como los usos y actividades existentes al tiempo de la aprobación de los instrumentos de planeamiento que resultaren disconformes con los mismos, quedarán en la situación legal de fuera de ordenación.

En el caso de edificaciones con licencia que obtuvieron en su momento la correspondiente licencia de ocupación o utilización y requiriesen el reconocimiento de la condición de fuera de ordenación para procedimientos registrales o cualquier otra finalidad, para obtener la Certificación administrativa de la Situación Legal de Fuera de Ordenación será necesario que el titular del inmueble aporte la Licencia de Ocupación, fotos de todas las fachadas y cubiertas de la edificación.

En el caso de edificaciones con licencia que obtuvieron en su momento la correspondiente licencia de obras y no habiendo solicitado licencia de ocupación y requiriesen ésta, o el reconocimiento de la condición de fuera de ordenación, para procedimientos registrales o cualquier otra finalidad; será necesario que el titular del inmueble aporte la licencia de obras, certificado final de obra o de legalización de obra, firmado por técnico competente (con el visado correspondiente), fotos de todas las fachadas y cubiertas de la edificación, así como presupuesto de ejecución material de la edificación.

Artículo 4. Documentación de índole técnico a presentar por la persona titular de la edificación en las solicitudes de certificaciones administrativas del cumplimiento de los requisitos de las edificaciones aisladas terminadas con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 19/1975 ubicadas en suelo no urbanizable

Para proceder a la emisión del reconocimiento administrativo del cumplimiento de los requisitos del artículo 3.3 del Decreto 2/2012 en las edificaciones aisladas terminadas con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 19/1975, la documentación a presentar será, como mínimo:



1. Identificación del inmueble afectado, compuesto por nota simple 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.

2. Documentación acreditativa de la fecha de terminación de todas las edificaciones, acreditada por alguno de los medios previstos en el artículo 20.4.a) del RD Legislativo 2/2008 de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo, mediante cualquiera de los siguientes documentos:

2.1 Certificación expedida por técnico competente, en el que conste la fecha de terminación de la edificación, construcción ó instalación, con indicación expresa de su uso.

2.2 Certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca, en las que conste la terminación de la obra en fecha determinada y su descripción coincidente con el título.

2.3 Acta notarial descriptiva de la finca en la que conste la terminación de la obra en fecha determinada.

3. Documentación pública que acredite la existencia de la edificación con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 19/1975 y en todo caso se podrá aportar cualquier otra documentación que pueda aportar información objetiva sobre la fecha de terminación de la edificación.

4. Justificación técnica, firmada por técnico competente, que acredite que la edificación no se encuentra en situación legal de ruina urbanística y de que el uso actual de la edificación se corresponde con el uso y las características tipológicas que tenía a la entrada en vigor de la ley citada.

5. A efectos de verificar si la edificación, conforme al artículo 3.3 del Decreto 2/2012, se encuentra o no en situación de "Fuera de ordenación", La información previa se complementará con la siguiente documentación gráfica suscrita por técnico competente:

5.1 Plano de situación y emplazamiento en el que se incluya referencia expresa al planeamiento urbanístico de aplicación (clasificación y calificación del suelo donde se ubica la edificación, construcción o instalación).

5.2 Plano a escala y acotado, que emplace la edificación dentro de la finca, con señalamiento y referencia a todas las construcciones, edificaciones e instalaciones existentes en la finca.

5.3 Documentación gráfica a escala y acotada, con una descripción completa de la edificación.

5.4 Fotos de todas las fachadas y cubiertas de la edificación.

La expedición de este reconocimiento administrativo, en base a lo dispuesto en el artículo 3.3 del Decreto 2/2012, no implicará que la edificación conste de condiciones de habitabilidad, salubridad o seguridad. En las situaciones en las que se pretenda obtener licencia de ocupación o utilización referidas a estas edificaciones, cuando no sea preciso la ejecución de ningún tipo de obra de reforma o adaptación, se deberá aportar, adicionalmente a la información señalada previamente, toda la información requerida en el artículo 13.1.d RDU, del Decreto 60/2010 de la Andalucía. En el caso de que las edificaciones, aún cumpliendo los requisitos exigidos en el artículo 3.3 del Decreto 2/2012, no reuniesen condiciones necesarias, el presente reconocimiento



habilitaría para solicitar las correspondientes licencias de obras de adecuación, encaminadas a dotar la edificación de condiciones de habitabilidad, seguridad y salubridad, tras las cuales podría solicitarse la correspondiente licencia de ocupación o utilización. El alcance de dichas obras no podrá exceder de las autorizables a una edificación legalmente existente en suelo no urbanizable (artículo 52.1.B.c de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía). Cuando la edificación se encuentre en situación de Fuera de ordenación, el alcance de estas obras deberá ajustarse, además, a los límites impuestos para este tipo de edificios en el PGOU y en la disposición adicional 1.ª de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Artículo 5. Documentación a presentar en las solicitudes de reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación de edificaciones construcciones e instalaciones, situadas en suelo no urbanizable.

El Procedimiento para la obtención del reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación será el previsto en el artículo 9 y siguientes del Decreto 2/2012, con las especialidades previstas en la presente ordenanza, pudiéndose iniciar de oficio o a instancia de parte.

Con la entrada en vigor de la presente ordenanza, los propietarios de actos de uso del suelo, en particular de las obras, instalaciones y edificaciones, podrán solicitar del Ayuntamiento de Yunquera la adopción de una resolución administrativa por la que se declaren dichos usos, obras, instalaciones y edificaciones en situación asimilada al régimen legal de fuera de ordenación.

La solicitud deberá ir acompañada de los siguientes documentos, que deberán ser presentados en soporte papel y en soporte digital (CD):

1. Fotocopia del DNI, NIF o documento acreditativo de la personalidad del titular y representante, en su caso.
2. Documentación acreditativa de la titularidad del inmueble.
3. Certificado gráfico y descriptivo del IBI URBANA o ALTA en el IBI (Modelo 902) de todas las edificaciones existentes en la parcela.
4. Documentación suscrita por técnico competente, Arquitecto o Arquitecto Técnico en el caso de uso residencial, visada por colegio profesional, en la que deberán figurar los siguientes extremos:
 - 4.1. Identificación del inmueble afectado y actos de usos del suelo ejecutados, 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.
 - 4.2. Se entregará Información sobre Circunstancias y Normativa Urbanística de aplicación (Para la cumplimentación de este apartado se puede aportar modelo de ficha de carácter voluntario, en virtud de lo dispuesto por el Artículo 14.1 RDU (modificado por el Decreto 327/2012 de 10 de Julio).
 - 4.3. Plano de situación y emplazamiento en el que se incluya referencia expresa al planeamiento urbanístico de aplicación (clasificación y calificación del suelo donde se sitúa la edificación, construcción o instalación).
 - 4.3. Plano de la parcela a escala suficiente y acotado, que sitúe la edificación dentro de la parcela, señalando y detallando todas las construcciones, edificaciones e instalaciones existentes en ella con respecto a los linderos de la parcela, otras edificaciones, así como a suelos no urbanizables de especial

protección, o tener la condición de dominio público natural o estar sujetos a limitaciones o servidumbres y que pudiera determinar la necesidad de informes sectoriales previos.

4.4. Documentación gráfica y descriptiva, con una descripción completa de las obras, construcción, establecimiento o instalación, con indicación expresa de los usos y fechas de terminación, con planos acotados por cada planta del edificio y/o instalación con distribución y sección, con definición de las superficies útiles y construidas.

4.5. Aptitud de la edificación terminada para el uso a que se destina, mediante certificación que acredite que reúne las condiciones de Seguridad, Habitabilidad y Salubridad.

4.6. Fotografías generales de las edificaciones, construcciones e instalaciones de cada una de las fachadas e interiores de cada una de ellas.

4.7. Estudio Gráfico y Descriptivo 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, identificando el acceso a las redes, conforme a lo dispuesto en el artículo 8 apartado 4 y 5 del decreto 2/2012.

4.8. El presupuesto de ejecución material de la edificación o instalación que se pretenden ocupar o usar, que no podrá ser inferior al que resulte de aplicar los "Valores Medios Estimativos de la Construcción" editado por el Colegio Oficial de Arquitectos de Málaga a la fecha de solicitud o iniciación de oficio para el año en curso, o en su caso el último publicado, actualizado con el índice de Precios al Consumo.

5. Documentación acreditativa de la fecha de terminación de todas las edificaciones, acreditada por alguno de los medios previstos en el artículo 20.4.a) del RD Legislativo 2/2008 de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo:

Certificación expedida por técnico competente, en el que conste la fecha de terminación de la edificación, construcción ó instalación, con indicación expresa de su uso. (El Ayuntamiento sólo expedirá certificaciones de antigüedad si tiene constancia de documentación fehaciente sobre la fecha de terminación de la edificación).

Certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca, en las que conste la terminación de la obra en fecha determinada y su descripción coincidente con el título.

Acta notarial descriptiva de la finca en la que conste la terminación de la obra en fecha determinada.

La certificación que acredite la fecha de terminación de la edificación, en su caso, deberá obtenerse de manera previa e independiente del presente procedimiento.

6. Justificación del pago de la tasa y del impuesto correspondiente. A estos efectos, se liquidará la tasa por expedición de resolución de reconocimiento de situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación en los términos establecidos en las ordenanzas fiscales en vigor.

7. Declaración jurada de inexistencia de procedimiento judicial sobre el inmueble.

Artículo 6. Tramitación del Procedimiento del Asimilado a Fuera de Ordenación

Completada la documentación, el Ayuntamiento de Yunquera, justificadamente y en razón a las circunstancias que concurran, solicitará:



A la vista de la documentación aportada y de los informes sectoriales que en su caso se hubieran emitido, los servicios técnicos municipales comprobarán mediante inspección, la idoneidad de la documentación aportada en relación con los siguientes aspectos:

La acreditación de la fecha de terminación de la edificación (conforme a documentación presentada y visada por técnico competente).

El cumplimiento de las normas mínimas de habitabilidad y salubridad a las que se hace referencia en el capítulo II estas ordenanzas y a la normativa en vigor de obligado cumplimiento.

La idoneidad de los servicios básicos de la edificación conforme al uso.

Los servicios jurídicos municipales comprobarán que no se encuentra en curso procedimiento de protección de la legalidad urbanística y de restablecimiento del orden jurídico infringido respecto de la edificación objeto de reconocimiento, y que no es legalmente posible medida alguna de restablecimiento del orden jurídico perturbado y reposición de la realidad física alterada.

El Ayuntamiento, a la vista de la documentación señalada y de los informes emitidos:

Dictar la resolución de la situación jurídica de la edificación, según proceda.

Requerir la realización de las obras e instalaciones indispensables que posibiliten, en su caso, la posterior contratación de los servicios básicos, estableciendo un plazo máximo tanto para la presentación del proyecto técnico y certificado de intervención para la ejecución de las citadas obras.

Dictar, además, 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.

En el plazo previsto en el requerimiento o en la orden de ejecución a que se hace referencia en el apartado anterior, los interesados/as deberán acreditar la realización de las obras exigidas mediante Certificado Final de Obra de técnico competente. Los servicios técnicos municipales, tras comprobaciones oportunas relativas a la correcta ejecución de las obras, emitirán el correspondiente informe con carácter previo a la resolución.

Artículo 7. Resolución del Procedimiento de Asimilado a Fuera de Ordenación

Conforme a la legislación notarial y registral en la materia, 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 indicar expresamente el régimen jurídico aplicable a este tipo de edificaciones, reflejando las condiciones a las que se sujetan la misma.

1. La resolución de reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación deberá consignar expresamente los siguientes extremos:

- Identificación o razón social del promotor.*
- Técnico autor de la documentación técnica.*
 - Clasificación y Calificación urbanística del suelo objeto de la actuación.*
- Presupuesto de Ejecución Material.*
- La fecha de terminación de la edificación.*
- Identificación de la Edificación Afectada, indicando el número de finca registral (si estuviera inscrita en el Registro de la Propiedad) y su localización mediante Referencia Catastral o, en su defecto, mediante coordenadas sobre cartografía oficial*



georreferenciada.

- El reconocimiento de la Aptitud de la edificación terminada para el uso a que se destina por reunir las condiciones mínimas de seguridad, habitabilidad y salubridad exigidas para dicho uso.

- El reconocimiento de que la edificación se encuentra en Situación de Asimilada a Régimen de Fuera de Ordenación por haber transcurrido el plazo para el restablecimiento de orden urbanístico infringido, o por imposibilidad legal o material de ejecutar la resolución de reposición de la realidad física alterada, siempre que la indemnización por equivalencia que se hubiere fijado haya sido íntegramente satisfecha conforme a lo previsto por el artículo 51 del RDU.

- Especificación de las obras que puedan ser autorizadas conforme a lo establecido en el artículo 8.3 del decreto 2/2012 (obras de reparación y conservación que exija el estricto mantenimiento de las condiciones de seguridad, habitabilidad y salubridad del inmueble) así como los servicios básicos que puedan prestarse por compañías suministradoras y las condiciones del suministro.

Excepcionalmente, la resolución podrá autorizar los servicios que puedan prestarse por compañías suministradoras: la acometida de servicios básicos de abastecimiento de agua, saneamiento y energía eléctrica por la compañía suministradora, siempre que estos estén accesibles, la compañía suministradora acredite la viabilidad de la acometida y no induzcan a la implantación de nuevas edificaciones.

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 decreto 2/2012, en su artículo 11, apartados 5 y 6.

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.

Si la resolución fuere desfavorable se indicarán las causas que la motivan con advertencia expresa de que la edificación no puede ser utilizada. En tal caso, el Ayuntamiento adoptará las medidas de protección de la legalidad urbanística y de restablecimiento del orden jurídico infringido que procedan.

Artículo 8. Finalidad del reconocimiento de edificaciones en situación legal de asimilado al régimen de fuera de ordenación

En todas las solicitudes de reconocimientos y certificaciones administrativas reconocidas en esta ordenanza será obligatorio que, en el caso de no estar dada de alta catastralmente la construcción objeto de reconocimiento o certificación administrativa, se aporte justificación de haber presentado la solicitud para proceder al alta catastral de la nueva edificación.

Una vez otorgado el reconocimiento, solo podrán autorizarse las obras de reparación y conservación que exija el estricto mantenimiento de las condiciones de seguridad, habitabilidad y salubridad ó utilización del inmueble conforme al destino establecido. Con la finalidad de reducir el impacto negativo de las obras, instalaciones, construcciones, y edificaciones, el Ayuntamiento podrá, previo informe de los servicios técnicos administrativos competentes, ordenar la ejecución de las obras que resulten necesarias para garantizar la seguridad, salubridad y el ornato, incluidas las que resulten necesarias para evitar el impacto negativo de la edificación sobre el paisaje del entorno, de conformidad con lo previsto en el artículo 53.6 RDU.



Prestación de servicios: La regla general será el autoabastecimiento, excepcionalmente, en la resolución de reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación, podrá autorizarse la acometida a servicios básicos de abastecimiento de agua, saneamiento y energía eléctrica por compañía suministradora, siempre que estos estén accesibles, la compañía suministradora acredite la viabilidad de la acometida, y no induzcan a la implantación de nuevas edificaciones.

Las obras, construcciones e instalaciones al que sea de aplicación el régimen de asimiladas estarán sometidas a la inspección periódica de construcciones y edificaciones cada cinco años de acuerdo con lo establecido en el artículo 156 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Los titulares de edificaciones en situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación, deberán instar la resolución administrativa que así lo declare, caso contrario el Ayuntamiento podrá adoptar las medidas de protección de la legalidad urbanística y de restablecimiento jurídico infringido que procedan.

El pago de tasas y/o impuestos o la tolerancia municipal no implicará el reconocimiento de la situación de asimilado a fuera de ordenación, conceptuándose las actuaciones y/o usos como clandestinos e ilegales, no legitimados por el transcurso del tiempo.

El uso urbanístico como tal, no está sujeto a prescripción y en cualquier momento se puede ordenar el cese del mismo cuando no se ajuste al planeamiento o a la ordenación urbanística aplicable, siendo constitutivo de infracción sancionable en los términos que previene el artículo 222 de la LOUA.

Artículo 9. Otorgamiento de licencias de ocupación y utilización

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 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.

Para las edificaciones en situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación no procederá la concesión de licencias de ocupación o utilización, de conformidad con lo dispuesto en art. 8.6 de D 2/2012 de 10 de enero., sin perjuicio de las condiciones que puedan establecerse por el Ayuntamiento en la resolución de reconocimiento, de conformidad con lo establecido en el Decreto 2/2012.

CAPÍTULO II

Condiciones mínimas de situación, accesibilidad, seguridad, salubridad y habitabilidad de las edificaciones

Artículo 10. OBJETO, CONTENIDO Y ALCANCE

1. El presente artículo tiene por objeto principal establecer las condiciones mínimas que en materia de habitabilidad y salubridad deben reunir las edificaciones existentes en suelo no urbanizable, aplicables en los procedimientos de reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación y de regularización de las edificaciones terminadas con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley del Suelo de 1975.

2. Conforme a lo dispuesto en esta Normativa, se entenderá que la edificación terminada resulta apta para el uso al que se destina cuando reúna las siguientes

condiciones básicas:

- a) Su ubicación no resulta incompatible con otros usos autorizados.
- b) Dispone de accesibilidad adecuada en condiciones de seguridad.
- c) Su situación no genera riesgos previsibles para las personas o bienes.
- d) Cuenta con las necesarias condiciones de seguridad estructural y de utilización, conforme al uso al que se destina.
- d) Reúne condiciones adecuadas de salubridad sin que se vea afectada la salud de las personas en su utilización, ni se alteren las condiciones medioambientales de su entorno.
- e) Los espacios habitables resultan aptos para el uso al que se destinan por reunir unos requisitos mínimos de funcionalidad.

3. Tal como establece el artículo 20.2.a) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, la reglas establecidas en esta Normativa Directora tendrán carácter de recomendaciones indicativas y orientativas para la acción municipal, todo ello sin menoscabo del preceptivo cumplimiento de las normas legales y reglamentarias que resulten de aplicación.

4. Se deberán cumplir los siguientes requisitos:

a) El cumplimiento de las exigencias básicas establecidas en la normativa de edificación vigente al momento de la fecha de la terminación de la edificación, con independencia de que en la certificación técnica exigida en el procedimiento de reconocimiento se acredite que las posibles incompatibilidades quedan debidamente justificadas con las medidas que se adoptaron cuando se construyó la edificación.

b) La aplicación de aquellas otras normas exigibles en todo momento que guarden relación con las condiciones de seguridad, habitabilidad o salubridad dictadas por otros organismos, entidades o Administraciones Públicas.

5. El reconocimiento de que la edificación reúne las condiciones establecidas en materia de seguridad, habitabilidad y salubridad, determina la aptitud física de la edificación pero no presupone el cumplimiento de los requisitos y condiciones que fueran exigidos para autorizar las actividades que en la misma se lleven a cabo.

Artículo 11. SOBRE LAS CONDICIONES DE UBICACIÓN Y ACCESIBILIDAD DE LAS EDIFICACIONES

1. La edificación deberá estar situada de forma que se respeten las distancias mínimas exigidas respecto de otros usos que resulten incompatibles con la propia edificación, conforme a lo establecido en la normativa sectorial de aplicación.

2. La edificación deberá disponer de acceso en condiciones de seguridad, así como reunir los requisitos de accesibilidad que sean requeridos por la normativa de aplicación en función del uso al que se destina.

Artículo 12. CONDICIONES DE SEGURIDAD

1. Las edificaciones deberán reunir las condiciones de resistencia y estabilidad estructural exigidas por la normativa de aplicación conforme al uso al que se destina, sin que se pueda encontrar afectada por lesiones que pongan en peligro a sus ocupantes o a terceras personas, o repercutan sobre los predios colindantes. En todo caso, deberá contar con medidas que garanticen la seguridad de las personas, bienes o enseres ante posibles riesgos por avenidas o escorrentías.

2. La edificación deberá cumplir con las exigencias básicas de protección contra incendios conforme al uso al que se destina, disponiendo de las medidas que eviten el riesgo de propagación interior y exterior del incendio y los medios de evacuación que sean precisos.

3. La utilización de la edificación no debe comportar riesgos físicos para los



usuarios, disponiendo de medidas que eviten el riesgo de caída en huecos, terrazas y escaleras, así como otros riesgos previsibles.

4. Las instalaciones que disponga la edificación deberán reunir las condiciones de uso y seguridad exigidas por la normativa de aplicación, sin que su funcionamiento pueda implicar riesgo alguno para las personas y usuarios.

Artículo 13. SOBRE EL IMPACTO GENERADO POR LAS EDIFICACIONES

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

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

Artículo 14. CONDICIONES MÍNIMAS DE SALUBRIDAD

1. La edificación deberá reunir las condiciones de estanqueidad y aislamiento necesarias para evitar la presencia de agua y humedades que puedan afectar a la salud de las personas, así como disponer de medidas que favorezcan la ventilación y la eliminación de contaminantes procedentes de la evacuación de gases, de forma que se garantice la calidad del aire interior de la edificación.

2. La edificación deberá contar con un sistema de abastecimiento de agua que posibilite las dotaciones mínimas exigibles en función del uso al que se destina. Cuando el sistema de abastecimiento sea de carácter autosuficiente, realizado mediante pozos, aljibes, balsas u otros medios autorizados, éstos deberán reunir las condiciones exigidas por la normativa de aplicación, y estar ubicados de forma que no exista peligro para la contaminación de las aguas. En todo caso, deberá quedar garantizada la potabilidad de las aguas para el consumo humano.

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

Artículo 15. CONDICIONES MÍNIMAS DE HABITABILIDAD Y FUNCIONALIDAD

Si la edificación se destina al uso residencial deberá cumplir las siguientes exigencias:

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

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

c) *Ninguno de los espacios habitables puede servir de paso obligado a otros locales que no sean de uso exclusivo de los mismos.*

d) *Todas las piezas habitables deben disponer de iluminación natural desde un espacio*



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

e) Los patios deberán poseer las dimensiones adecuadas para permitir, de forma eficaz, la iluminación y ventilación de las dependencias que den a ellos.

f) La funcionalidad de las estancias debe posibilitar la inscripción de al menos un cuadrado de 2,40 x 2,40 m en la zona de estar y de 1,80 x 1,80 m en las zonas destinadas al de descanso.

g) Las alturas libres entre pavimentos y techos acabados deberán ser como mínimo de 2,4 m y de 2,20 m en vestíbulos, pasillos y cuartos de aseo.

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

- Red interior para suministro de agua a los aparatos sanitarios y electrodomésticos.
- Red interior para suministro de energía eléctrica a los puntos de consumo, conectada a la red de suministro 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.

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

Disposición adicional. Obstante

Disposición transitoria primera. Contratación temporal de servicios

Las edificaciones que a la entrada en vigor de esta ordenanza cuenten con la contratación temporal de servicios de las empresas suministradoras, derivada de certificados expedidos por este Ayuntamiento acreditativos de las condiciones para la ocupación y uso de los mismos, deberán obtener la declaración de asimilado a que se refiere la presente ordenanza o la concesión de la preceptiva licencia de ocupación o utilización.

Disposición final

La presente ordenanza entrará en vigor al día siguiente de su publicación íntegra en el Boletín Oficial de la Provincia de Málaga, y haya transcurrido el plazo previsto en la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local (artículos 70.2 y 65.2).

Contra el presente acuerdo se podrá interponer por los interesados recurso contencioso-administrativo, ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Autónoma de Andalucía, en el plazo de dos meses contados a partir del día siguiente al de la publicación de este anuncio, de conformidad con el artículo 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

Yunquera, a fecha de firma electrónica.

El Alcalde,
Jose Antonio Víquez Ruiz



Ayuntamiento de **Yunquera:**



A N E X O I

SOLICITUD DE RECONOCIMIENTO DE SITUACIÓN DE ASIMILADO AL RÉGIMEN DE FUERA DE ORDENACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES, OBRAS E INSTALACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE Y EN SUELO URBANIZADOS

D./D.ª
DNI, actuando [en
nombre propio] o [en representación
de.....],
con domicilio a efectos de notificaciones
en.....,
teléfono correo electrónico.....,

EXPONE

Primero. Que el inmueble sito
en....., de esta localidad, es de la propiedad de
D./D.ª
Segundo. Que en dicho inmueble han sido ejecutados actos de uso del
suelo consistentes
en
.....realizados con
fecha

A la presente instancia se adjunta la documentación siguiente:

Fotocopia del DNI [o NIF] del titular [y representante, en su caso].

2. Documentación acreditativa de la titularidad del inmueble.

3. Documentación suscrita por técnico competente visada
acreditativa de los siguientes extremos:

a) Identificación del inmueble afectado y actos de uso del suelo
ejecutados, 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 por alguno de
los medios previstos en el artículo 20.4.a) del RDLeg. 2/2008, de 20
de junio.



c) Aptitud de la edificación terminada para el uso a que se destina, mediante certificación que acredite su estado de conservación así como que reúne las condiciones de seguridad, habitabilidad y salubridad, así como fichas de cumplimiento de normativa de obligado cumplimiento, incluso adaptación a código técnico de la edificación, si por la antigüedad del inmueble se encontrara afectado por su vigencia al CódigoTécnico de la Edificación.

d) Descripción de las obras indispensables y necesarias para poder dotar 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, conforme a lo dispuesto en el artículo 8.4 y 5 del D 2/2012.

e) Presupuesto de ejecución material, estableciéndose como valor de ejecución material de la obra el que resulte de aplicar el módulo de valor unitario por metro cuadrado de establecimiento por el Colegio Oficial de Arquitectos de Málaga para el uso de la edificación o instalación. Se calculará la obra a fecha actual respecto a edificaciones de nueva planta, siendo el coeficiente de calidad mínima el estándar.

Documentación gráfica visada consistente en:

a) Plano de situación cartográfica oficial a escala en el que se sitúe la edificación a inscribir.

b) Plano de parcela, acotado y superficiado con indicación de la escala, representando preferentemente sobre la cartografía catastral obtenida del Catastro.

c) Plano acotado en el que se sitúen las obras respecto de los linderos de la parcela.

d) Plano acotado por cada planta del edificio y/o instalación con distinta distribución, de conformidad con la obra realmente ejecutada. En estos planos se representará cada una de las construcciones, obras o instalaciones con uso diferenciado, con expresión de la superficie útil y construida.

e) Memoria de materiales y calidades de las obras ejecutadas y valor económico de las mismas.

f) Fotografía de cada una de las fachadas de la construcción, obra e instalación de la que pueda desprenderse el estado constructivo de la misma.

Compromiso de hacer constar en el Registro de la Propiedad las cargas de la parcela y edificaciones en aplicación de la presente ordenanza.

Declaración jurada de inexistencia de procedimiento judicial sobre el inmueble.

Copia del impuesto de bienes inmuebles o modelo 902 N de alta en Catastro.

SOLICITA

Que, de acuerdo con lo establecido en el Decreto 2/2012, de 10 de enero, por el que se regula el régimen de las edificaciones y asentamientos existentes en suelo no urbanizable en la Comunidad Autónoma de Andalucía y en el artículo 53 del Decreto 60/2010, de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía, en su redacción dada por Decreto 2/2012, sea otorgada resolución por la que se acuerde el reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación respecto de la [edificación] [obra] [instalación]

.....,

y a fin de que pueda procederse a la inscripción de la referida [edificación] [obra] [instalación] en el Registro de la Propiedad correspondiente.

En Yunquera, ade de 201 .

El/La solicitante»

Contra el presente Acuerdo[1], se interpondrá recurso contencioso-administrativo, ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de __ con sede en __, 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.

En Yunquera, a 14 de enero de 2015.

Alcalde - Presidente,

Fdo.: José Antonio Víquez Ruíz.

[1] Téngase en cuenta que de conformidad con el artículo 107.3 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo común, contra las disposiciones administrativas de carácter general no cabrá recurso en vía administrativa.