

ORDENANZA MUNICIPAL SOBRE EL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO DE DECLARACION DE SITUACION DE ASIMILADO A FUERA DE ORDENANCION Y ESTABLECIMIENTO DE NORMAS MINIMAS DE HABITABILIDAD.-

TÍTULO PRIMERO.- DISPOSICIONES GENERALES.

TITULO PRIMERO Artículo 1. Objeto. Artículo 2. Ámbito de aplicación.

TÍTULO SEGUNDO.- PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO DE DECLARACIÓN DE SITUACIÓN DE ASIMILADO A FUERA DE ORDENACIÓN.

Artículo 3. Inicio del procedimiento. Solicitud y documentación.

Artículo 4. Tramitación del procedimiento.

Artículo 5. Resolución del procedimiento.

Artículo 6. De la inscripción en el Registro de la Propiedad.

Artículo 7. Régimen jurídico aplicable a las edificaciones aisladas en situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación.

Artículo 8. Otorgamiento de licencias de ocupación y de utilización.

Artículo 9. Prestación por equivalencia.

Artículo 10. Formación de censo.

TÍTULO TERCERO - ESTABLECIMIENTO DE NORMAS MÍNIMAS DE HABITABILIDAD. Artículo 11. Normas mínimas de habitabilidad.

DISPOSICIÓN FINAL.

TÍTULO PRIMERO.- DISPOSICIONES GENERALES.

Artículo 1. Objeto.

El Ayuntamiento de Sanlúcar de Guadiana, como entidad actuante en la iniciativa de redacción del presente documento, propone las siguientes Ordenanzas Municipales que tienen como objeto regular el procedimiento administrativo de declaración en situación de asimilado a fuera de ordenación de las edificaciones aisladas en suelo no urbanizable de conformidad con lo previsto en el Decreto 2/2012 de 10 de Enero por el que se regula el régimen de las edificaciones y asentamiento existentes en suelo no urbanizable en la Comunidad Autónoma de Andalucía y lo previsto en el artículo 53 del Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía. Por otra parte en las presentes ordenanzas Municipales se establecen las normas Mínimas de Habitabilidad y Salubridad de las edificaciones en Suelo No Urbanizable.

Artículo 2. Ámbito de aplicación. La presente Ordenanza será de aplicación a las edificaciones aisladas ubicadas en suelo no urbanizable siguientes:

a. Edificaciones que no se ajustan a la ordenación territorial y urbanística vigente en el municipio y 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.

b. Edificaciones no conformes con la ordenación territorial y urbanística, ubicados en suelo no urbanizable de especial protección por normativa específica, territorial o urbanística, en terrenos de la Zona de Influencia del Litoral o en suelos con riesgos ciertos de erosión, desprendimientos, corrimientos, inundaciones y otros riesgos naturales, tecnológicos o de otra procedencia, que 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 Ley 7/2002, de 17 de Diciembre, con anterioridad al establecimiento del régimen de protección especial o la imposición de cualquier otra de las limitaciones previstos al principio del párrafo.

c. 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, que no se ajusten a la ordenación territorial y urbanística vigente, y que no posean licencia urbanística para su ubicación en el suelo no urbanizable, 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.

Estas edificaciones deben encontrarse terminadas, entendiéndose por tal, cuando la edificación esté ultimada y dispuesta a servir al uso a que se destina, sin necesidad de ninguna actuación material posterior referida a la propia obra, conforme a lo establecido en el Decreto 2/2012.

No procederá el reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación en los siguientes supuestos:

a. Edificaciones ubicadas en suelo no urbanizable de especial protección por normativa específica, territorial o urbanística, en terrenos de la Zona de influencia del litoral, 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.

b. 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.

TÍTULO SEGUNDO.- PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO DE DECLARACIÓN DE SITUACION DE ASIMILADO A FUERA DE ORDENACION.

Artículo 3. Inicio del procedimiento. Solicitud y documentación.

Con la entrada en vigor de la presente Ordenanza Municipal, los propietarios de las edificaciones, a las que se hace referencia en el artículo anterior, podrán solicitar del Ayuntamiento el inicio del procedimiento para la obtención del reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación, mediante la presentación de solicitud por la persona titular de la edificación dirigida al Ayuntamiento, acompañada de dos copias de la siguiente documentación, suscrita por personal técnico competente:

1. Expediente de legalización de la edificación que contenga como mínimo los siguientes apartados:

a. Documentación acreditativa de la titularidad de la edificación.

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

c. Certificado de antigüedad en la que se acredite la fecha de terminación de la edificación, presentándose, si es posible, cualquier documento que pudiera justificar su edad, en los términos que establece el artículo 20.4 del texto refundido de la Ley del Suelo.

d. Certificado que acredite la aptitud de la edificación terminada para el uso a que se destina y que reúne las condiciones de seguridad, habitabilidad y salubridad especificadas en el artículo 11 de esta Ordenanza.

e. Plano de situación y plano de emplazamiento acotado, en el que se sitúe la edificación respecto de los linderos de la parcela.

f. Plano acotado por cada planta de la edificación con distinta distribución, de conformidad con la obra realmente ejecutada, con expresión de las distintas superficies.

g. Planos acotados de alzados y secciones de la edificación.

h. Memoria descriptiva y constructiva, incluyendo el presupuesto de ejecución material de las obras ejecutadas.

i. Fotografías varias de la construcción en las que pueda apreciarse el estado constructivo de la misma.

j. Certificado de legalización de la edificación.

Artículo 4. Tramitación del procedimiento.

Presentada la solicitud con la totalidad de la documentación exigida en el artículo anterior, se procederá a la tramitación prevista en el artículo 11 y 12 del Decreto 2/2012. Instruido el procedimiento, corresponde al Ayuntamiento resolver sobre el reconocimiento de la situación asimilado al régimen de fuera de ordenación.

El Ayuntamiento, justificadamente y en razón a las circunstancias que concurran, solicitará los informes sectoriales a los órganos y entidades administrativas gestoras de intereses públicos afectados.

La resolución se acordará previo informe jurídico y técnico de los servicios administrativos correspondientes, debiendo dichos informes hacer incidencia en los aspectos contemplados en el artículo 11.3 del Decreto 2/2012 para los informes técnicos y en el artículo 11.4 del Decreto 2/2012 para los informes jurídicos.

El Ayuntamiento, a la vista de la documentación entregada y de los informes emitidos, requerirá 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 como para la ejecución de las citadas obras. En el caso de soluciones coordinadas para la prestación de servicios a que se hace referencia en el artículo 10.3 del Decreto 2/2012, se exigirá además un acta de compromisos ante el Ayuntamiento o formalizada en documento público, suscrita por los titulares de las edificaciones que cumplan los requisitos para el reconocimiento.

El Ayuntamiento podrá 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.

Artículo 5. Resolución del procedimiento.

El plazo máximo para resolver y notificar al interesado será de seis meses, comenzando a contar dicho plazo desde la fecha en que la solicitud y toda la documentación exigida tenga entrada en el Registro del Ayuntamiento, y suspendiéndose en los casos previstos en la legislación sobre procedimiento administrativo común, incluidos los plazos para subsanación de deficiencias de la solicitud.

Transcurrido el plazo establecido en el apartado anterior sin que se hubiera notificado la resolución expresa, podrán 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.

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

- a. Identificación de la edificación conforme se especifica en el artículo 10.1.a del Decreto 2/2012.
- b. El reconocimiento de la aptitud de la edificación terminada para el uso al que se destina por reunir las condiciones de seguridad, habitabilidad y salubridad exigidas para dicho uso.
- c. 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 del orden urbanístico infringido, o por imposibilidad legal o material de ejecutar la resolución de reposición de la realidad física alterada, siempre que la indemnización por equivalencia que se hubiere fijado haya sido íntegramente satisfecha conforme al o previsto por el artículo 51 del Reglamento de Disciplina Urbanística.
- d. Especificación de las obras que pueden ser autorizadas conforme a lo establecido por el artículo 8.3 del Decreto 2/2012, así como los servicios básicos que puedan prestarse por compañías suministradoras, y las condiciones del suministro.

Si la resolución fuera denegatoria se indicará la causa que la motiva 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 6. De la inscripción en el Registro de la Propiedad.

La resolución administrativa por la que se declare la situación de inmueble asimilado al régimen de fuera de ordenación se hará constar en el Registro de la Propiedad en la forma y a los efectos previstos en la legislación hipotecaria.

La escritura pública de declaración de la obra nueva que habilite la inscripción en el Registro de la Propiedad de obras, edificaciones e instalaciones sobre los que hubiere recaído resolución declarativa de asimilado a fuera de ordenación, contendrá como parte de la misma, copia de la propia resolución administrativa, con mención expresa de las condiciones de otorgamiento de cada una de ellas.

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.

Artículo 7. Régimen jurídico aplicable a las edificaciones aisladas en situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación.

Para las edificaciones declaradas en situación de asimilado a fuera de ordenación solo podrán autorizarse obras de reparación y conservación que exija el estricto mantenimiento de las condiciones de seguridad, habitabilidad y salubridad del inmueble.

En ningún caso se podrán autorizar obras de urbanización ni obras para la dotación de equipamientos tales como piscinas, fuentes, estanques, pavimentación, etc. en las inmediaciones de la edificación declarada en situación de asimilado a fuera de ordenación.

Con la finalidad de reducir el impacto negativo sobre el paisaje y el medio ambiente, podrán autorizarse e incluso exigirse la ejecución de obras que resulten necesarias para no perturbar la seguridad, salubridad y el ornato.

Artículo 8. Otorgamiento de licencias de ocupación y de utilización.

Para las edificaciones declaradas 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 puedan establecerse por el Ayuntamiento en la resolución de reconocimiento, de conformidad con lo establecido en el Decreto 2/2012. 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 Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

Artículo 9. Prestación por equivalencia.

En situación idéntica a la del régimen de asimilado al de fuera de ordenación quedarán aquellas obras, edificaciones y/o construcciones sobre las que se hubiere establecido la fijación de indemnización por equivalencia, ante la imposibilidad material o legal de ejecución total o parcial de las medidas tendentes al restablecimiento del orden jurídico perturbado.

En estos supuestos la indemnización que se fi je deberá contemplar la valoración del aprovechamiento urbanístico materializado sin título, que se realizará de conformidad con la legislación en materia de valoraciones y que en el supuesto de actividades clasificadas incluirá, en todo caso, el equivalente al importe de la prestación compensatoria regulada en el artículo 52.5 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Artículo 10. Formación de censo.

El Ayuntamiento procederá a la confección de un censo de edificaciones declaradas en situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación.

TÍTULO TERCERO.- ESTABLECIMIENTO DE NORMAS MÍNIMAS DE HABITABILIDAD.

Artículo 11. Normas mínimas de habitabilidad.

El presente artículo tiene por objeto principal establecer las condiciones mínimas de habitabilidad y salubridad que deben reunir las edificaciones aisladas existentes en suelo no urbanizable, aplicables en los procedimientos de reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación. **CONDICIONES MÍNIMAS DE SEGURIDAD.**

1. Las edificaciones deberán reunir las condiciones de resistencia y estabilidad estructural exigidos 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.

CONDICIONES MÍNIMAS DE SALUBRIDAD.

1. La edificación deberá reunir las condiciones de estanqueidad y asilamiento 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. En el supuesto del uso residencial, el abastecimiento debe permitir un consumo seguido de al menos 50 litros de agua y un caudal mínimo de 10 litros por minuto.
3. 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, 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.
4. La edificación deberá contar con una red de evacuación de aguas residuales que se encuentra en buen estado de funcionamiento y conecte todos los aparatos que lo requieran, así como con un sistema de depuración que cuente con la garantía 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.

5. Deberá justificarse que la edificación dispone de algún sistema para la eliminación de los residuos sólidos, bien mediante su traslado hasta un vertedero o, disponer de vertedero autónomo conforme a la normativa aplicable.

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 lo mismo. El cuarto de aseo no puede servir de paso obligado al resto de las piezas habitables.

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 mecánico.

e. Los patios deben permitir la inscripción de, al menos, un círculo de 3 m. de diámetro.

f. Las alturas libres entre pavimentos y techos acabados deberán ser como mínimo de 2,50 m. y de 2,20 m. en vestíbulos, pasillos y cuartos de aseo.

g. 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 sinfónicos.

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

DISPOSICIÓN FINAL.

La presente Ordenanza entrará en vigor al día siguiente de su publicación íntegra en el Boletín Oficial de la Provincia, y haya transcurrido el plazo previsto en el artículo 65.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local.