ANTONIO MARTIN MELERO (1 de 1)
ALCALDE - PRESIDENTE
Fecha Firma: 22/03/2017
HASH: f95eadb6f33a834ad31ceb18fa90162c

ORDENANZA REGULADORA DEL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO DE DECLARACIÓN DE ASIMILADO A FUERA DE ORDENACIÓN Y FUERA DE ORDENACIÓN DE LOS ACTOS DE USO DEL SUELO Y, EN PARTICULAR DE LAS OBRAS, INSTALACIONES Y EDIFICACIONES

CAPÍTULO PRIMERO.
ÁMBITO DE APLICACIÓN Y CONCEPTOS

Artículo 1. Objeto.

La presente Ordenanza Municipal tiene como objeto regular el procedimiento administrativo de declaración de situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación previsto en el artículo 53 del Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía, diferenciándolo del régimen de fuera de ordenación. Dicha declaración actúa frente a actos del uso del suelo, y en particular las obras, instalaciones y edificaciones realizadas con infracción de la normativa urbanística, 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 de Ordenación Urbanística de Andalucía (redacción dada por la Ley 2/2012, de 30 de enero) de seis años desde la finalización total de las mismas, sin que por parte de la Administración se hubiere instruido expediente y recaído resolución ordenando la restauración de la legalidad.

Artículo 2. Ámbito de aplicación.

La presente Ordenanza será de aplicación a los actos de uso del suelo, cualquiera que sea la clasificación del suelo, en contra de las previsiones de la ordenación urbanística vigente, pero respecto de las cuales ha prescrito la acción de restauración del orden jurídico infringido, por el trascurso del plazo de seis años desde su finalización total, así como a las edificaciones aisladas en suelo no urbanizable terminadas con anterioridad al 25 de mayo de 1975.

Articulo 3. Actos susceptibles de quedar en situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación.

1. Los actos de uso del suelo, y en particular las obras, instalaciones, construcciones y edificaciones realizadas con infracción de la normativa urbanística, respecto de los cuales ya no se puedan adoptar medidas de protección y restauración de la legalidad por haber transcurrido el plazo de 6 años citado en el artículo 185.1 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, quedarán en situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación.

2. En idéntica situación 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 Decreto 60/2010, siempre que la indemnización por equivalencia que se hubiere fijado haya sido íntegramente satisfecha.

3. Lo dispuesto en los apartados anteriores se entiende sin perjuicio de lo que se acordare en el correspondiente instrumento de planeamiento general respecto del desarrollo, ordenación y destino de las obras, instalaciones, construcciones o edificaciones afectadas por la declaración de asimilado a la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación.

Articulo 4. Actos excluidos del límite temporal para el ejercicio de la potestad de protección de la legalidad urbanística y restablecimiento del orden jurídico perturbado del artículo 185.1 de la Ley 7/2002.

El límite temporal de 6 años del artículo 185.1 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, no regirá para el ejercicio de la potestad de protección de la legalidad urbanística y restablecimiento del orden jurídico perturbado respecto de los siguientes actos:

A. Los de parcelación urbanística en terrenos que tengan la consideración de suelo no urbanizable, salvo los que afecten a parcelas sobre las que existan edificaciones aisladas de uso residencial para las que haya transcurrido la limitación temporal del artículo 185.1, de acuerdo con lo establecido en el artículo 183.3 de la Ley 7/2002. La excepción anterior en relación a limitación temporal únicamente será de aplicación a la parcela concreta sobre la que se encuentre la edificación en la que concurran los citados requisitos, no comprendiendo al resto de parcela o parcelas objeto de la parcelación. En ningún caso, será de aplicación la limitación temporal a las parcelas que se encuentren en alguno de los supuestos de la letra B.

B. Los que afecten a:

a) Terrenos clasificados como suelo no urbanizable de especial protección o incluidos en la Zona de Influencia del Litoral.

b) Bienes o espacios catalogados.

c) Parques, jardines, espacios libres o infraestructuras o demás reservas para dotaciones, en los términos establecidos en la normativa urbanística.

d) Las determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural de los Planes Generales de Ordenación Urbanística o de los Planes de Ordenación Intermunicipal, en los términos que determine la normativa urbanística.

Articulo 5. Requisitos para el reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación.

En los actos de uso del suelo, y en particular las obras, instalaciones, construcciones y edificaciones realizadas con infracción de la normativa urbanística para que sean reconocidos en situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación deberán concurrir en su integridad los siguientes requisitos:

a) No tener licencia urbanística que ampare ese uso, obra, instalación, construcción o edificación, o teniéndola, contravenga las condiciones de la misma.

b) Que respecto a los actos de uso del suelo, y en particular las obras, instalaciones, construcciones y edificaciones realizadas con infracción de la normativa urbanística, se haya agotado el plazo para adoptar medidas de protección de la legalidad urbanística y de restablecimiento del orden jurídico perturbado.

c) Que los usos, obras, instalaciones, construcciones y edificaciones, no sean legalizables conforme a la normativa urbanística, ya que en ese caso, procedería la tramitación de dicha legalización.

d) Que no tengan en tramitación expediente de disciplina urbanística.

e) Que las edificaciones, construcciones e instalaciones estén totalmente terminadas. Se entenderá que la edificación está terminada cuando este 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 la normativa urbanística.

Articulo 6. Supuestos de imposibilidad de reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación

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 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 anterior.

b. Edificaciones aisladas integradas en una parcelación urbanística que no constituye un asentamiento urbanístico, 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.

Quedarán excluidas de la reagrupación las parcelas sobre las que existan edificaciones aisladas de uso residencial para las que haya transcurrido la limitación temporal del artículo 185.1 de la Ley 7/2002. A estas edificaciones les será de aplicación el régimen de asimilado al de fuera de ordenación establecido en el párrafo tercero del artículo 34.1.b) de dicha Ley, con las particularidades recogidas en la disposición adicional decimoquinta de la misma, siempre que la parcelación urbanística no tenga la condición de asentamiento urbanístico.

Artículo 7. Conceptos.

A efectos de la presente Ordenanza y para la aplicación de la misma, se concretan los siguientes conceptos:

a) Parcelación urbanística:

- En terrenos que tengan el régimen propio del suelo urbano y urbanizable, toda división simultánea o sucesiva de terrenos, fincas, parcelas o solares.

- En terrenos que tengan el régimen del suelo no urbanizable, la división simultánea o sucesiva de terrenos, fincas o parcelas en dos o más lotes que, con independencia de lo establecido en la legislación agraria, forestal o de similar naturaleza, pueda inducir a la formación de nuevos asentamientos.

b) Actos reveladores de parcelación urbanísitca:

Aquellos actos en los que, mediante la interposición de sociedades, divisiones horizontales o asignaciones de uso o cuotas en proindiviso de un terreno, fincas, parcelas, o de una acción, participación u otro derecho societario, puedan existir diversos titulares a los que corresponde el uso individualizado de una parte del inmueble equivalente o asimilable a los supuestos del apartado anterior, sin que la voluntad manifestada de no realizar pactos sobre el uso pueda excluir tal aplicación. En tales casos será también de aplicación lo dispuesto en esta Ley para las parcelaciones urbanísticas según la clase de suelo de la que se trate.

c) 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.

d) Asentamientos:

d1) Asentamientos urbanísticos: Ámbitos territoriales definidos, consolidados por edificaciones próximas entre sí, generadoras de actividades propiamente urbanas, con entidad suficiente como para

necesitar infraestructuras, dotaciones y los servicios urbanísticos básicos especificados en el artículo 45.1.a) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

d2) Asentamientos que constituyen Hábitat Rural Diseminado: Ámbitos territoriales sobre los que se ubican un conjunto de edificaciones sin estructura urbana y liga- das en su origen a la actividad agropecuaria y del medio rural, que poseen características propias que deben preservarse, y que pueden demandar algunas infraestructuras, dotaciones o servicios comunes, para cuya ejecución no sea preciso una actuación urbanizadora.

d3) Asentamientos que incorporados al Plan General de Ordenación Urbanística mantienen la condición de suelo no urbanizable por la concurrencia de alguna de las causas previstas en el artículo 46.1 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía en conexión con el artículo 13.3 del Decreto 2/2012, de 10 de enero, y que conforme al artículo 14.8 del Decreto 2/2012, de 10 de enero, resultan incompatibles con el modelo urbanístico reuniendo los requisitos del apartado 2 de la disposición adicional primera de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre. Dichos asentamientos requerirán la aprobación del Plan General de Ordenación Urbana, en consonancia con la Disposición Transitoria Segunda del Decreto 2/2012, de 10 de enero para realizar dentro de ellos el reconocimiento de declaraciones de asimilado a fuera de ordenación.

d4) Asentamiento que no se incorporan al Plan General de Ordenación Urbana y respecto a los que el Ayuntamiento ejercerá las facultades para restablecer la legalidad urbanística y el orden jurídico inflingido.

e) Edificaciones aisladas:

Edificaciones o agrupaciones de edificaciones que no llegan a constituir un asentamiento, conforme a lo dispuesto en el Decreto 2/2002 de 10 de enero y, en su caso, en el Plan General de Ordenación Urbanística.

CAPÍTULO SEGUNDO.

PROCEDIMIENTO PARA LA DECLARACIÓN DEL RÉGIMEN DE ASIMILADO A FUERA DE ORDENACIÓN.

Articulo 8. Normas del procedimiento.

El procedimiento para otorgar la resolución de reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación deberá tramitarse y resolverse conforme a la Legislación sobre Régimen Local y a la de procedimiento administrativo común, a las especialidades procedimentales

establecidas en la normativa urbanística, las reglas particulares del Decreto 2/2012, y lo recogido en esta Ordenanza.

Artículo 9. Inicio del procedimiento.

El procedimiento para la obtención de resolución que declara el régimen de asimilado a fuera de ordenación, podrá iniciarse de oficio o a instancia de parte

Articulo 10. Procedimiento iniciado de oficio.

1. El procedimiento se iniciara de oficio por acuerdo del órgano competente, bien por propia iniciativa o como consecuencia de orden superior, a petición razonada de otros órganos, por denuncia o como consecuencia de la información obrante en el Ayuntamiento, o que pudiera haberse puesto de manifiesto en la tramitación de otro expediente.

2. Mediante Decreto de Alcaldía por la que se resuelva incoar procedimiento para el reconocimiento de la situación de asimilado a fuera de ordenación o de fuera de ordenación, se requerirá a los titulares de la edificación objeto del procedimiento, la documentación establecida en el artículo siguiente.

En el caso de que el particular no atienda a dicho requerimiento, la Administración mediante el procedimiento de oficio encargará subsidiariamente la elaboración de dicha documentación, repercutiendo los costes al titular de la edificación siguiendo el procedimiento administrativo oportuno.

3. Aportada por el interesado la documentación requerida, se continuará mediante el procedimiento a instancia de parte dispuesto en el artículo 5 de la presente Ordenanza.

4. Durante el procedimiento de oficio la documentación será elaborada por los Servicios Técnicos Municipales, se estudiará la misma y se emitirá informe técnico y jurídico, previos a la resolución que ponga fin al procedimiento administrativo.

Artículo 11. Procedimiento a instancia del particular.

Cuando el procedimiento se inicie como consecuencia de la solicitud del titular de la edificación dirigida al Ayuntamiento, esta deberá acompañarse la siguiente documentación por triplicado:

A. Documentación que debe acompañarse a la solicitud de declaración de asimilado a fuera de ordenación en suelo no urbanizable.

1.- La documentación que debe acompañarse a la solicitud de declaración de asimilado a fuera de ordenación en suelo no urbanizable

acreditará el cumplimiento de las normas mínimas de habitabilidad previstas en las presentes Ordenanzas.

2.-La documentación se deberá presentar bajo un único documento visado firmado por técnico competente denominado «expediente para el reconocimiento de la situación de asimilado a fuera de ordenación» que incluya los siguientes contenidos y estructura:

1. Información previa

1.1. Identificación del presentador (nombre y apellidos, dirección, NIF ó CIF y en su caso definición de en calidad de qué actúa).

1.2. Identificación del redactor del documento (nombre y apellidos, dirección y número de colegiado).

1.3. Título de propiedad público o privado de la parcela en la que se ubica la obra instalación o edificación.

1.4. Nota simple del Registro de la Propiedad y ficha catastral de la finca matriz donde de localiza la par- cela.

2. Datos contrastados de antigüedad del edificio

2.1. Plano parcelario de situación a escala 1:5.000.

2.2. Fotografías aéreas datadas convenientemente.

2.3. Otros documentos que aporten datos que permitan fijar la edad de lo edificado.

2.4. Declaración responsable del solicitante sobre la antigüedad de la obra o instalación.

3. Condiciones urbanísticas de la edificación

3.1. Declaración de circunstancias urbanísticas fundamentales. Clasificación y categoría del suelo.

4. Informe descriptivo y levantamiento de planos.

4.1. Plano georeferenciado de la parcela y edificaciones en coordenadas UTM y sistema de referencia ETRS89.

4.2. Descripción de la edificación, con mención expresa a las superficies construidas por plantas y total, así como de los distintos usos desarrollados.

4.3. Todas las plantas del edificio con cotas generales.

4.4. Alzados y sección general longitudinal con acotación de la altura total.

4.5. Reportaje fotográfico descriptivo del exterior y el interior de la edificación.

5. Informe facultativo

5.1. Descripción del sistema estructural, así como las posibles afecciones o daños atribuibles a defectos en la cimentación o estructura del mismo.

5.2. Descripción de elementos constructivos que conforman las fachadas, medianeras y cubiertas, así como las posibles afecciones o daños atribuibles a defectos de estanqueidad o que supongan peligro de desprendimiento.

5.3. Descripción de las instalaciones, así como de los posibles defectos o daños detectados en las mismas que supongan un riesgo para las personas o el medio ambiente.

5.4. 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 o, en su caso, mediante el acceso a las redes, conforme a lo dispuesto en el artículo 8, apartados 4 y 5 del Decreto 2/2012.

5.5. Valoración económica del inmueble para su alta en el Catastro y su correspondiente tributación.

5.6. Certificación técnica sobre si la edificación reúne las suficientes condiciones de seguridad, habitabilidad, salubridad, sostenibilidad y ornato público.

B. Documentación que debe acompañarse a la solicitud de declaración de asimilado a fuera de ordenación en suelo distinto al no urbanizable.

1. La documentación que debe acompañarse a la solicitud de declaración de asimilado a fuera de ordenación en suelo distinto al no urbanizable acreditará el cumplimiento de las normas mínimas de habitabilidad previstas en el PGOU y demás legislación vigente.

2. La documentación se deberá presentar bajo un único documento visado firmado por técnico competente denominado «Expediente para el reconocimiento de la situación de asimilado a fuera de ordenación» que incluya los siguientes contenidos y estructura:

1. Información previa.

1.1. Identificación del presentador (nombre y apellidos, dirección, NIF ó CIF y en su caso definición de en calidad de qué actúa).

1.2. Identificación del redactor del documento (nombre y apellidos, dirección y número de colegiado).

1.3. Ficha catastral de la finca matriz donde de localiza la parcela.

2. Datos contrastados de antigüedad del edificio

2.1. Plano parcelario de situación a escala 1:1.000.

2.2. Fotografías aéreas datadas convenientemente.

2.3. Otros documentos que aporten datos que permitan fijar la edad de lo edificado.

2.4. Declaración responsable del solicitante sobre la antigüedad de la obra o instalación.

3. Condiciones urbanísticas de la edificación

3.1. Declaración de circunstancias urbanísticas fundamentales. Clasificación y categoría del suelo.

3.2. Plantas esquemáticas donde se reflejen por separado si fuera el caso, las superficies legalizadas, las legalizables y las no legalizables.

4. Informe descriptivo y levantamiento de planos

4.1. Descripción de la edificación, con mención expresa a las superficies construidas por plantas y total, así como de los distintos usos desarrollados.

4.2. Todas las plantas del edificio con cotas generales.

4.3. Alzados y sección general longitudinal con acotación de la altura total.

4.4. Reportaje fotográfico descriptivo del exterior y el interior de la edificación.

5. Informe facultativo

5.1. Descripción del sistema estructural, así como las posibles afecciones o daños atribuibles a defectos en la cimentación o estructura del mismo.

5.2. Descripción de elementos constructivos que conforman las fachadas, medianeras y cubiertas, así como las posibles afecciones o

daños atribuibles a defectos de estanqueidad o que supongan peligro de desprendimiento.

5.3. Descripción de las instalaciones, así como de los posibles defectos o daños detectados en las mismas que supongan un riesgo para las personas o el medio ambiente.

5.4. Valoración económica del inmueble para su alta en el Catastro y su correspondiente tributación.

5.5. Certificación técnica sobre si la edificación reúne las suficientes condiciones de seguridad, habitabilidad, salubridad, sostenibilidad y ornato público.

Artículo 12. Subsanación de la solicitud.

Si la solicitud de iniciación no reúne los requisitos que señala el artículo anterior, se requerirá al interesado para que, en un plazo de diez días, subsane la falta o acompañe los documentos preceptivos, con indicación de que, si así no lo hiciera, se le tendrá por desistido de su petición, previa resolución que deberá ser dictada en los términos previstos en la normativa sobre procedimiento administrativo común.

Articulo 13. Instrucción del procedimiento.

1. Una vez que esté completa la documentación establecida en el artículo anterior, el Ayuntamiento, justificadamente y en razón a las circunstancias que concurran, solicitará los informes que resulten procedentes a los órganos y entidades administrativas gestores de intereses públicos afectados.

2. A la vista de la documentación aportada y de los informes sectoriales que en su caso se hubieran emitido, los servicios técnicos y jurídicos municipales se pronunciarán sobre el cumplimiento de los presupuestos previstos para el reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación, así como de la veracidad de los datos aportados.

El informe técnico municipal, previa comprobación de la idoneidad de la documentación aportada, se pronunciará sobre:

- La acreditación de la fecha de terminación de la edificación.

- El cumplimiento de las normas mínimas de habitabilidad y salubridad.

- La adecuación de los servicios básicos de la edificación a las especificaciones señaladas en los apartados 4 y 5 del artículo 8 del decreto 2/2012, de 10 de enero.

El informe jurídico comprobará que no se encuentra en curso

procedimiento de protección de la legalidad urbanística y restablecimiento del orden jurídico perturbado, y que no es posible legalmente medida alguna de restablecimiento del orden jurídico y reposición de la realidad física.

Artículo 14. Acreditación de la antigüedad de las construcciones.

Corresponde a los interesados presentar la documentación de acreditación de la antigüedad de los actos de uso del suelo, en particular las construcciones, edificaciones e instalaciones, a efectos de determinar el transcurso del plazo de prescripción desde la terminación total de las obras, que impide a la Administración el ejercicio de las acciones conducentes al restablecimiento de la legalidad urbanística infringida.

Dicha acreditación podrá realizarse por cualquier medio de prueba admisible en Derecho en los términos señalados en el artículo 40.2 del Reglamento de Disciplina Urbanística de Andalucía.

Artículo 15. Competencia.

La competencia para dictar la resolución por la que se acuerde el transcurso del plazo previsto para adoptar medidas de protección o restauración de la legalidad urbanística y pertinente declaración del inmueble afectado en situación de asimilación a la de fuera de ordenación, corresponde al Alcalde-Presidente, pudiendo delegar la misma en los términos previstos en la legislación local.

Artículo 16. Plazos para resolver.

1. La resolución expresa sobre la solicitud deberá notificarse al interesado dentro del plazo máximo de tres meses. Dicho plazo comenzará a contar desde la fecha en que la solicitud tenga entrada en el Registro General de Entrada del Ayuntamiento de La Puebla de Cazalla y se suspenderá en los casos previstos en la legislación sobre procedimiento administrativo común, incluido los plazos para subsanación de deficiencias en la solicitud.

2. Trascurrido el plazo establecido en el apartado anterior sin que se hubiere notificado la resolución expresa, ésta se entenderá desestimada por silencio administrativo.

Artículo 17. Contenido de la resolución.

1. 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 o inmueble afectado, indicando el número de finca registral si estuviera inscrita en el

Registro de la Propiedad y su localización geográfica mediante referencia catastral o, en su defecto, mediante cartografía oficial georreferenciada.

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 a lo previsto por el artículo 51 del Reglamento de Disciplina Urbanística, identificando expresamente la instalación, construcción u obra que incumple la normativa urbanística.

d) Especificación de las obras que pueden ser autorizadas, así como los servicios básicos que puedan prestarse por compañías suministradoras, y las condiciones del suministro.

e) Igualmente habrá de acreditar la fecha de terminación de la instalación, construcción o edificación.

2. En el caso de soluciones coordinadas para la prestación de servicios básicos a que se hace referencia en esta Ordenanza, la Resolución será individual para cada una de las edificaciones.

3. 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 18. 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 hipotecaría.

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 asimilación al régimen de fuera de ordenación, contendrá como parte de la misma copia de la resolución administrativa, con mención expresa a las condiciones de otorgamiento de cada una de ellas.

Artículo 19. Régimen jurídico aplicable a las obras, edificaciones e instalaciones asimiladas al régimen de fuera de actuación.

Todos los actos de uso del suelo, en particular las obras, instalaciones y edificaciones asimiladas al régimen de fuera de ordenación deberán mantenerse en los términos en que sean autorizadas, no pudiendo en ningún caso incrementar su ámbito o introducir mejoras que provoquen consolidación o intensificación del uso.

Artículo 20. Obras excepcionales.

1.- Excepcionalmente podrán autorizarse obras parciales y circunstanciales de consolidación sobre los inmuebles declarados en situación de asimilados al régimen de fuera de ordenación, siempre que no estuviera prevista la expropiación o demolición de las mismos en un plazo de cinco años, que, en cualquier caso, debe recogerse en la resolución por la que se resuelva tal declaración. De no recogerse expresamente, se entenderá que sobre los inmuebles referidos no existe causa legal de expropiación o demolición predeterminada.

2.- Con la finalidad de reducir el impacto negativo sobre el paisaje y el medio ambiente de las obras, instalaciones, construcciones y edificaciones asimiladas al régimen de fuera de ordenación, podrán autorizarse, e incluso exigirse, la ejecución de las obras que resulten necesarias para no perturbar la seguridad, salubridad y el entorno.

Artículo 21. Efectos del régimen de asimilación al de fuera de ordenación.

Las edificaciones en las que proceda su reconocimiento administrativo bajo algunas de las modalidades de pronuncia- miento previstas en esta Ordenanza estarán sometidas a la Inspección periódica de construcciones y edificaciones cada diez años de acuerdo con lo establecido en el artículo 156 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía.

A tal fin el Ayuntamiento de La Puebla de Cazalla aprobará un plan de inspección municipal de construcciones y edificaciones en el que se regulará de forma específica el deber de cumplimiento de esta obligación para las edificaciones a las que se refiere el apartado anterior.

Artículo 22. Formación de censo.

El Ayuntamiento de La Puebla de Cazalla elaborará un censo de aquellas obras, edificaciones e instalaciones respecto de las que se produzca resolución de declaración de asimilado a fuera de ordenación, ya se trate de edificaciones aisladas o de edificaciones insertas en

asentamientos.

Artículo 23. Fuera de ordenación.

El régimen de fuera de ordenación se regulará conforme a lo establecido en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, diferenciándose de régimen de asimilado a 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.

Las edificaciones aisladas 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 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.

CAPÍTULO TERCERO.

ESTABLECIMIENTO Y ACREDITACIÓN DE LAS NORMAS MÍNIMAS DE HABITABILIDAD Y SALUBRIDAD

Artículo 24. Condiciones básicas en suelo no urbanizable.

1.- Se exigirán a las edificaciones existentes en suelo no urbanizable, para la aplicación de los procedimientos de reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación, las condiciones mínimas en materia de habitabilidad y salubridad que se recogen en las presentes Ordenanzas.

2.- Conforme a lo dispuesto en esta Ordenanza, 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 y dispone de accesibilidad adecuada en condiciones de seguridad.

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

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

d) Reúne condiciones adecuadas de salubridad para que no 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.- La aplicación de esta Ordenanza se realizará sin perjuicio del cumplimiento de los siguientes requisitos:

a) El cumplimiento de las exigencias básicas establecidas en la normativa de edificación vigente a la fecha de la terminación de la edificación, salvo que en la documentación 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 que guarden relación con las condiciones de seguridad, habitabilidad o salubridad dictadas por otros organismos, entidades o Administraciones Públicas.

4.- El reconocimiento 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 exigibles para autorizar las actividades que en la misma se lleven a cabo.

Artículo 25. Sobre las condiciones de ubicación y accesibilidad de las edificaciones en suelo no urbanizable.

1. La edificación deberá estar ubicada de forma que se respeten las distancias mínimas exigidas respecto de otros usos que resulten incompatibles con la propia edificación, con- forme a lo establecido en la normativa 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 26. Sobre el impacto generado por las edificaciones en suelo no urbanizable.

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 27. Condiciones de seguridad en suelo no urbanizable.

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 28. Condiciones mínimas de salubridad en suelo no urbanizable.

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 medias 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 encuentre en buen estado de funcionamiento y conecte todos los aparatos que lo requieran, así como con un sistema 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.

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.

Artículo 29. Condiciones mínimas de habitabilidad y funcionalidad en suelo no urbanizable.

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. Deberá contar asimismo con 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) 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 1/15 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 deben permitir la inscripción de, al menos, un círculo de

3 m. de diámetro cuando sirvan a estancias vivideras (sala de estar y dormitorios) y de 2 m. para el resto de dependencias.

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

g) Las alturas libres entre pavimentos y techos acabados deberán ser como mínimo de 2,20 m.

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 apara- tos 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.

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.

Contra el presente Acuerdo, que pone fin a la vía administrativa, se puede interponer alternativamente o recurso de reposición potestativo, en el plazo de un mes a contar desde el día siguiente a la publicación del presente anuncio, ante el Pleno de este Ayuntamiento de La Puebla de Cazalla, de conformidad con los artículos 116 y 117 de Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, o 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 recepción de la presente notificación, de conformidad con el artículo 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

Si se optara por interponer el recurso de reposición potestativo, no podrá interponer recurso contencioso-administrativo hasta que aquel sea resuelto expresamente o se haya producido su desestimación por silencio.

Todo ello sin perjuicio de que pueda ejercitar cualquier otro recurso que estime pertinente.

La Puebla de Cazalla a 22 de marzo de 2017.

EL ALCALDE-PRESIDENTE

Fdo.: Antonio Martín Melero.