

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

I.- El Decreto 2/2012, por el que se determinaba el *régimen de las edificaciones y asentamientos existentes en suelo no urbanizable en la Comunidad Autónoma de Andalucía*, abordaba la regularización de las edificaciones existentes en este tipo de suelo, a través del establecimiento de distintas situaciones según su forma de implantación y de su grado de adecuación al ordenamiento jurídico. Así, diferenciaba Edificación Aislada, Asentamiento Urbanístico y Hábitat Rural Diseminado. Por su parte, dentro de las edificaciones aisladas distinguía tres regímenes jurídicos: edificaciones acordes al ordenamiento urbanístico, edificaciones en situación legal de fuera de ordenación y edificaciones en régimen asimilado al de fuera de ordenación. Un cuarto grupo serían las edificaciones pendientes de adopción de medidas de protección de la legalidad.

El Ayuntamiento de Andújar, en sesión plenaria celebrada el día 23 de Abril de 2013 aprobó la Ordenanza que desarrollaba dicho Decreto, incluyendo las Normas Mínimas de Habitabilidad que debían satisfacer las edificaciones en situación de Asimilado a Fuera de Ordenación. Desde la aprobación de la Ordenanza hasta el día de la fecha se han regularizado, aproximadamente, 300 edificaciones.

II.- Con fecha 24 de Septiembre de 2019, se ha aprobado el Decreto-ley 3/2019, *de medidas urgentes para la adecuación ambiental y territorial de las edificaciones irregulares en la Comunidad Autónoma de Andalucía*.

El texto se divide en tres Títulos más el Título preliminar y diversas disposiciones derogatoria, transitoria y adicionales. En cuanto a su contenido, cabe destacar:

- El Título I se ocupa del procedimiento de declaración de la situación de asimilado a fuera de ordenación, y su régimen antes y después de la declaración. Como novedad, se introduce que dicho régimen es independiente de la clase de suelo donde se ubiquen y de su forma de implantación. En dichas edificaciones y mientras no se produzca la declaración administrativa de la situación de asimilado a fuera de ordenación, no se permite el acceso a los servicios básicos ni realizar ningún tipo de obra. Una vez reconocida la situación de asimilado a fuera de ordenación, las personas propietarias de esas

edificaciones podrán acceder a los servicios de saneamiento, abastecimiento de agua y suministro eléctrico, si ya existieran las correspondientes redes de infraestructuras, o resolver dichos servicios de forma autónoma. Además, se admiten las obras de conservación necesarias para el mantenimiento de las condiciones de seguridad y salubridad que garanticen su habitabilidad o uso.

- El Título II regula la formulación y aprobación por los Ayuntamiento de los Planes Especiales para la adecuación ambiental y territorial de las agrupaciones de edificaciones irregulares.
- En el Título III se regula la incorporación de las edificaciones irregulares a la ordenación urbanística.
- La Disposición final primera modifica varios preceptos de la Ley 7/2002, referidos al contenido del Decreto-ley que ahora se aprueba.

III.- En ese marco y con esa finalidad se ha elaborado la presente Ordenanza, para concretar el procedimiento de certificación del régimen urbanístico de las edificaciones terminadas antes de la entrada en vigor de la Ley 19/1975, y edificaciones irregulares en Suelo Urbano y Urbanizable para las que hubiera transcurrido el plazo para adoptar medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística a la entrada en vigor de la Ley 8/1990, así como el procedimiento para la declaración de edificaciones en situación de asimilado a Fuera de Ordenación (en adelante AFO).

En cumplimiento de lo regulado por el art. 7 del DL 3/2019, se dictan las *Condiciones Mínimas de seguridad y salubridad*, manteniendo en esencia las contenidas en la Sección 4ª de la anterior Ordenanza, matizadas con las condiciones derivadas del nuevo texto legal.

IV.- Entre las novedades introducidas por la presente Ordenanza, en mandato del nuevo DL 3/2019, interesa destacar:

- La regularización de las edificaciones se extiende a cualquier clase de suelo (Urbano, Urbanizable y No Urbanizable), y con independencia de cómo estén implantadas (aisladas o formando parte de una agrupación).
- No se establece la obligación de regularizar las edificaciones aunque, en el caso de los AFO's, es exigible para la acometida a redes de servicios y la ejecución de obras. En cuanto a la inscripción de la edificación en el Registro de la Propiedad, no es exigible la regularización, aunque deberán hacerse constar dichas limitaciones.
- Se establece un régimen similar al de las edificaciones Fuera de Ordenación en el ordenamiento anterior. Para el Suelo No Urbanizable la fecha de referencia sigue siendo la Ley 19/1975, y para los Suelos Urbanos y Urbanizables, la Ley 8/1990.
- En tanto no se apruebe el Plan Especial de adecuación ambiental y territorial de agrupaciones de edificaciones irregulares, en las edificaciones declaradas

como AFO's únicamente se permiten las obras de conservación necesarias para el mantenimiento estricto de las condiciones de seguridad y salubridad requeridas para la habitabilidad o uso al que se destine la edificación. En la presente Ordenanza se concretan dichas obras.

- En expedientes AFO que contemplen nuevas acometidas a redes generales, se exigirá el informe de la compañía suministradora correspondiente.
- El certificado técnico que acompañe a la solicitud de AFO, deberá contemplar los riesgos ciertos (inundabilidad, incendios, erosión, etc), y las medidas propuestas por la Administración competente para evitarlos. En este caso, se exige una declaración jurada del propietario de la edificación en la que conste el conocimiento de dicha circunstancia.

SECCIÓN 1ª. REGULACIÓN GENERAL.

Art. 1. Naturaleza y Objeto de la Ordenanza.

La presente Ordenanza Municipal se dicta en desarrollo de lo dispuesto en la Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística de Andújar (en lo sucesivo PGOU), la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (en lo sucesivo LOUA), el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía (en lo sucesivo RDU), el Decreto-ley 3/2019, *de medidas urgentes para la adecuación ambiental y territorial de las edificaciones irregulares en la Comunidad Autónoma de Andalucía* (en lo sucesivo D3/2019), así como la restante legislación estatal, autonómica y de régimen local aplicable. Tiene por objeto desarrollar el procedimiento de regularización de las edificaciones existentes en el municipio de Andújar, así como las condiciones mínimas de seguridad y salubridad de las edificaciones asimiladas a la situación de fuera de ordenación, según el uso a que se destinen.

Art. 2. Ámbito de aplicación de la Ordenanza.

1. A los efectos de esta Ordenanza, y de acuerdo a lo recogido por el art 2.a) del D3/2019, bajo el término genérico de edificación se incluye también 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.

2. La presente Ordenanza será de aplicación a las edificaciones irregulares existentes en cualquier clase y categoría de suelo del término municipal de Andújar, entendiéndose por edificación irregular aquella realizada con infracción de la normativa urbanística, bien por no disponer de las preceptivas licencias urbanísticas, o bien por contravenir sus condiciones. Distinguiremos:

* Edificaciones irregulares en Suelo No Urbanizable terminadas antes de la entrada en vigor de la Ley 19/1975, y edificaciones irregulares en Suelo Urbano y Urbanizable para las que hubiera transcurrido el plazo para adoptar medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística a la entrada en vigor de la Ley 8/1990.

* Edificaciones irregulares que se encuentren terminadas, respecto de las cuales no resulte posible la adopción de medidas de protección de la legalidad urbanística ni de restablecimiento del orden jurídico perturbado por haber transcurrido el plazo para su ejercicio conforme al artículo 185 de la Ley 7/2002.

SECCIÓN 2ª. RÉGIMEN URBANÍSTICO DE LAS EDIFICACIONES IRREGULARES ASIMILADAS A EDIFICACIONES CON LICENCIA URBANÍSTICA.

Art. 3. Supuestos para la aplicación de este régimen urbanístico.

1. Aquellas edificaciones irregulares en Suelo No Urbanizable terminadas antes de la entrada en vigor de la Ley 19/1975, y edificaciones irregulares en Suelo Urbano y Urbanizable para las que hubiera transcurrido el plazo para adoptar medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística a la entrada en vigor de la Ley 8/1990, se asimilarán en su régimen a las edificaciones con licencia urbanística.

2. Cabrá certificar la aplicación del presente régimen urbanístico a los siguientes supuestos:

- Para construcciones terminadas y puestas en uso en diferentes fechas: cuerpos edificatorios que constituyan unidades constructivas que puedan ser técnicamente individualizadas e identificadas, aún en el supuesto de pertenecer a la misma finca registral, y estar adosadas y/o comunicadas.
- Para edificios en régimen de división horizontal: fincas registrales diferentes que constituyan unidades funcionales que puedan ser técnicamente individualizadas e identificadas.

Art. 4. Certificación Administrativa acreditativa de esta situación y de su régimen urbanístico.

Las personas titulares de edificaciones incluidas en los supuestos del anterior artículo 3, podrán recabar del Ayuntamiento certificación administrativa de la situación y del régimen aplicable a las mismas.

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

común. Se iniciará mediante presentación de solicitud por la persona titular de la edificación dirigida al Ayuntamiento, con los datos reflejados en el modelo oficial, acompañado del justificante del ingreso de la tasa correspondiente, y de Certificado emitido por técnico competente, en el que se recojan los siguientes extremos:

- Identificación de la edificación afectada, indicando el número de finca registral si estuviera inscrito en el Registro de la Propiedad y su localización geográfica mediante referencia catastral o, en su defecto, mediante cartografía oficial georreferenciada.
- Copia del título o documento acreditativo de la propiedad del inmueble: nota simple actualizada del registro de la propiedad, o en su defecto, copia del título de propiedad de la parcela en que se ubica la edificación o, documento acreditativo de los derechos adquiridos sobre la misma.
- Descripción de la edificación objeto de la solicitud, y de su estado de conservación:
 - Características constructivas generales.
 - Nº de plantas.
 - Superficies construidas por plantas y total.
 - Uso de cada una de las unidades constructivas y/o funcionales objeto de la solicitud (actual y en la fecha de construcción).
 - Estado de conservación de la edificación, con descripción de las obras que se requerirían para garantizar las condiciones mínimas de seguridad y salubridad según el uso a que se destina.
- Reportaje fotográfico que plasme las características generales de la edificación objeto de la solicitud.
- Fecha de terminación de la edificación afectada, acreditada mediante cualquier medio de prueba admitido en Derecho, y específicamente los documentos de prueba que se relacionan en el artículo 28.4.a) del Real Decreto Legislativo 7/2015, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana:
 - Certificación expedida por el Ayuntamiento.
 - Acta notarial descriptiva de la finca.
 - Certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca.

En dichos documentos deberá constar la fecha de terminación de cada una de las unidades constructivas y/o funcionales, y su descripción coincidente con lo solicitado. Estos extremos no tienen por qué concurrir en uno solo de los medios

mencionados, sino mediante varios de ellos por separado, según Resolución de la Dirección General de Registros y Notariado, del 23 de Enero de 2006.

- Plano de situación en cartografía oficial del PGOU
 - Planos **C2A o C2B** del Catálogo, para fincas incluidas en el **Casco Histórico** (escala 1:1.000).
 - Grupo de planos **AND2**, para fincas incluidas en **Suelo Urbano y Suelo Urbanizable**, no incluidas en el Casco Histórico (escala 1:2.000)
 - Grupo de planos **T3**, para fincas incluidas en **Suelo No Urbanizable** (escala 1:10.000).
- Plano de la parcela a escala, con indicación de su superficie y grafía de la edificación afectada, acotada a linderos.
- Identificación de las determinaciones urbanísticas que incumple, en su caso, la edificación, y que motivaría su situación de Fuera de Ordenación.

Si de la documentación aportada se concluye que a la edificación le es de aplicación esta situación y régimen urbanístico, el Ayuntamiento emitirá certificación administrativa al respecto, con indicación expresa de si la misma es conforme o disconforme con la ordenación urbanística, y el tipo de obras autorizables.

Art. 5. Obras autorizables.

- **Edificaciones conformes con la ordenación.**

Se admitirá cualquier tipo de obra de las recogidas en los artículos 18 (*Obras en los edificios*) y 20 (*Obras de nueva edificación*) de las Normas Urbanísticas del PGOU, sin otras limitaciones que las impuestas por el cumplimiento del ordenamiento urbanístico vigente en el momento de la construcción.

- **Edificaciones disconformes con la ordenación.**

Además de las limitaciones impuestas por el cumplimiento del ordenamiento urbanístico vigente en el momento de la construcción, se estará a lo determinado por el artículo 7 de las Normas Urbanísticas del PGOU, que regula las obras admisibles en las edificaciones fuera de ordenación, distinguiendo según el grado de incompatibilidad con la nueva ordenación.

El otorgamiento de dichas autorizaciones se ajustará al procedimiento vigente en el municipio. Se aplicarán, además, las siguientes reglas específicas:

- **EDIFICACIONES EN SUELO URBANO CONSOLIDADO:** Cuando la tramitación de la licencia requiera la presentación de Proyecto o Memoria Técnica, se acompañará a la solicitud, además de los documentos comunes exigidos según el tipo de obras de que se trate, copia de la certificación administrativa acreditativa de la situación y régimen urbanístico aplicables.
- **EDIFICACIONES EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO, SUELO URBANIZABLE O SUELO NO URBANIZABLE:** A la solicitud de licencia se acompañará, además de los documentos comunes exigidos según el tipo de obras de que se trate, copia de la certificación administrativa acreditativa de la situación y régimen urbanístico aplicables.

Art. 6. Licencia de Ocupación o Utilización para edificaciones sometidas a este régimen urbanístico.

Para las edificaciones sujetas a la presente situación y régimen urbanístico, 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.

El otorgamiento de dicha autorización se ajustará al procedimiento vigente en materia de licencias en el municipio. Cualquiera que sea la clase o categoría de suelo sobre la que se implante la edificación se acompañará a la solicitud, además de los documentos comunes exigibles según el tipo de licencia de ocupación o utilización de que se trate, la copia de la certificación administrativa acreditativa del régimen urbanístico aplicable.

SECCIÓN 3ª. RÉGIMEN URBANÍSTICO DE LAS EDIFICACIONES EN SITUACIÓN DE ASIMILADO AL RÉGIMEN LEGAL DE FUERA DE ORDENACIÓN.

Art. 7. Supuestos para la aplicación del Régimen de Asimilado a la Situación legal de Fuera de Ordenación.

1.- Están sometidas al Régimen de Asimilado a la Situación legal de Fuera de Ordenación, aquellas edificaciones irregulares, respecto de las cuales no resulte posible la adopción de medidas de protección de la legalidad urbanística ni de restablecimiento del orden jurídico perturbado por haber transcurrido el plazo para su ejercicio conforme al artículo 185 de la Ley 7/2002.

2. Las edificaciones a las que sea de aplicación este supuesto no podrán acceder a los servicios básicos ni se podrá realizar en ellas obra alguna hasta que se haya producido

la resolución administrativa de reconocimiento de la situación de asimilado a fuera de ordenación.

La resolución municipal que, de conformidad a lo previsto en la legislación estatal básica en materia de suelo, tenga por objeto hacer constar en el Registro de la Propiedad la concreta situación urbanística de las edificaciones irregulares terminadas en las que no se hubiera producido aún la declaración administrativa de la situación de asimilado a fuera de ordenación, hará mención expresa a estas limitaciones.

3. No procederá el reconocimiento de la situación de asimilado a fuera de ordenación en aquellas edificaciones irregulares para las que no haya transcurrido el plazo para adoptar medidas de protección de la legalidad urbanística y restablecimiento del orden jurídico perturbado conforme a lo establecido en el artículo 185 de la Ley 7/2002. A los efectos de lo regulado en el apartado 2 de dicho artículo, los suelos de especial protección por normativa urbanística, referidos a la fecha de entrada en vigor del planeamiento general del municipio, son los siguientes:

a) Plan General de Ordenación Urbana de Andújar, aprobado definitivamente el día 22 de diciembre de 1989, con publicación de la Normativa Urbanística en el BOJA el día 18 de Enero de 1.990.

- Suelo No Urbanizable especialmente protegido, Complejo Serrano Sierra Morena Occidental (SNUEP-CS).
- Suelo No Urbanizable especialmente protegido, Virgen de la Cabeza (SNUEP-VC)

b) Plan General de Ordenación Urbanística de Andújar, aprobado definitivamente el día 24 de Marzo de 2010, con publicación de su aprobación definitiva el 16 de Abril de 2010 y de la Normativa Urbanística en el BOJA el día 22 de Septiembre de 2010.

- Suelo No Urbanizable de especial protección por la legislación de vías pecuarias (SNU-VP).
- Suelo No Urbanizable de especial protección por su pertenencia al Parque Natural Sierra de Andújar (SNU – PN).
- Suelo No Urbanizable de especial protección por valores naturalísticos y paisajísticos (SNU – VN).
- Suelo No Urbanizable de especial protección por interés natural tipo 1 (SNU – IN1).

- Suelo No Urbanizable de especial protección por interés natural tipo 2 Las Viñas (SNU – IN2).
- Suelo No Urbanizable de especial protección por control hidrológico y recursos agrarios: Vegas fluviales (SNU – VH).
- Suelo No Urbanizable de especial protección por recursos agrarios: Terrazas del Guadalquivir (SNU – AT)
- Suelo No Urbanizable de especial protección por control de residuos radioactivos (SNU – FUA).

4. No procederá el reconocimiento de la situación de asimilado a fuera de ordenación en aquellas edificaciones irregulares realizadas sobre suelos con riesgos ciertos de erosión, desprendimientos, corrimientos, inundaciones u otros riesgos naturales, tecnológicos o de otra procedencia, salvo que previamente se hubieran adoptado las medidas exigidas por la administración competente para evitar o minimizar dichos riesgos. A estos efectos las personas propietarias, además de acreditar la adopción de las medidas referidas conforme al artículo 6.6 del DL 3/2019, deberán suscribir una declaración responsable en la que expresen claramente que conocen y asumen los riesgos existentes y las medidas aplicables, que será condición previa para la declaración de asimilado a fuera de ordenación.

5. Cabrá resolver la aplicación del presente régimen urbanístico a los siguientes supuestos:

- Para construcciones terminadas y puestas en uso en diferentes fechas: cuerpos edificatorios que constituyan unidades constructivas que puedan ser técnicamente individualizadas e identificadas, aún en el supuesto de pertenecer a la misma finca registral y estar adosadas y/o comunicadas.
- Para edificios en régimen de división horizontal: fincas registrales diferentes que constituyan unidades funcionales que puedan ser técnicamente individualizadas e identificadas.

Art. 8. Procedimiento para el reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación.

1. El procedimiento para otorgar dicho reconocimiento, deberá tramitarse y resolverse conforme a la legislación sobre régimen local y a la del procedimiento administrativo común, a las especialidades procedimentales establecidas en la normativa urbanística y a las reglas particulares contenidas en la presente Ordenanza. Se iniciará mediante presentación de solicitud por la persona titular de la edificación dirigida al

Ayuntamiento, con los datos reflejados en el modelo oficial, acompañado de la siguiente documentación:

a) Justificación del ingreso de la tasa correspondiente.

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

b.1) MEMORIA

- Identificación de la edificación afectada, indicando el número de finca registral si estuviera inscrita en el Registro de la Propiedad y su localización geográfica mediante referencia catastral o, en su defecto, mediante cartografía oficial georreferenciada.
- Copia del título o documento acreditativo de la propiedad del inmueble: nota simple actualizada del registro de la propiedad, o en su defecto, copia del título de propiedad de la parcela en que se ubica la edificación o, documento acreditativo de los derechos adquiridos sobre la misma.
- Descripción de la edificación objeto de la solicitud:
 - Características constructivas generales.
 - N° de plantas.
 - Superficies construidas por plantas y total.
 - Uso de cada una de las unidades constructivas y/o funcionales objeto de la solicitud (actual y en la fecha de construcción).
- Descripción de otras edificaciones existentes en la parcela, con indicación de su superficie características constructivas generales, uso, ubicación, fecha de construcción, régimen urbanístico que les es aplicable, etc.
- Fecha de terminación de la edificación afectada, acreditada mediante cualquier medio de prueba admitido en Derecho, y específicamente los documentos de prueba que se relacionan en el artículo 28.4.a) del Real Decreto Legislativo 7/2015, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana:
 - Certificación expedida por el Ayuntamiento.
 - Acta notarial descriptiva de la finca.
 - Certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca.

En dichos documentos deberá constar la fecha de terminación de cada una de las unidades constructivas y/o funcionales, y su descripción coincidente con lo

solicitado. Estos extremos no tienen por qué concurrir en uno solo de los medios mencionados, sino mediante varios de ellos por separado, según Resolución de la Dirección General de Registros y Notariado, del 23 de Enero de 2006.

- Acreditación de que la edificación, reúne las condiciones de seguridad y salubridad básicas para la habitabilidad o uso al que se destina. A estos efectos, se justificará el cumplimiento de las Normas recogidas en la Sección 4ª de esta Ordenanza.
- Identificación de los riesgos ciertos de erosión, desprendimientos, corrimientos, inundaciones u otros riesgos naturales, tecnológicos o de otra procedencia,
- Descripción de las obras y medidas necesarias e indispensables para garantizar las condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato público, así como evitar los riesgos identificados y el impacto negativo de la edificación sobre el paisaje.
- Reportaje fotográfico que plasme las características generales de la edificación afectada.
- Coste de reposición de la edificación, de acuerdo a lo establecido en la Ordenanza Fiscal vigente en el momento de la solicitud.
- Identificación de las circunstancias que motivan el reconocimiento de asimilado al régimen de fuera de ordenación, indicando las determinaciones urbanísticas a las que no se ajusta cada parte de la edificación.

b.2) PLANOS.

- Plano de situación en cartografía oficial del PGOU
 - Planos **C2A o C2B** del Catálogo, para fincas incluidas en el **Casco Histórico** (escala 1:1.000).
 - Grupo de planos **AND2**, para fincas incluidas en **Suelo Urbano y Suelo Urbanizable**, no incluidas en el Casco Histórico (escala 1:2.000)
 - Grupo de planos **T3**, para fincas incluidas en **Suelo No Urbanizable** (escala 1:10.000).
- Plano acotado por cada planta de la edificación afectada, indicando los usos diferenciados, con expresión de superficies útiles y construidas.
- Plano de la parcela a escala, con indicación de su superficie y grafía de todas las edificaciones existentes, acotadas a linderos.

- Planta de las redes de servicios existentes y de los trazados de las redes exteriores de compañías suministradoras que sean accesibles para dar servicio a la edificación.

c) En el supuesto de edificaciones irregulares realizadas sobre suelos con riesgos ciertos de erosión, desprendimientos, corrimientos, inundaciones u otros riesgos naturales, tecnológicos o de otra procedencia, las personas propietarias, además de acreditar la adopción de las medidas referidas conforme al artículo 6.6 del DL 3/2019 de acuerdo al informe o autorización del órgano sectorial competente, deberán suscribir una declaración responsable en la que expresen claramente que conocen y asumen los riesgos existentes y las medidas aplicables.

d) En edificaciones en las que se desarrollen usos sometidos a licencia de actividad, a la documentación común se acompañará proyecto técnico en el que se recojan las determinaciones reglamentariamente exigidas según la actividad de que se trate, para la tramitación del correspondiente procedimiento. Previa a la declaración de AFO, el Ayuntamiento dictará Orden de Ejecución para la realización de las obras y el cumplimiento de los condicionantes impuestos en dicho procedimiento, de acuerdo a lo establecido en el apartado 5.a) del DL 3/2019, siempre que no sean necesarias más obras que las autorizables en una edificación declarada en situación de AFO.

2. Una vez complementada la documentación, se instruirá y resolverá el procedimiento conforme a lo regulado por los apartados 3 y siguientes del artículo 6 del DL 3/2019.

Art. 9. Obras autorizables.

1. Una vez otorgada la resolución de reconocimiento, sólo podrán autorizarse las obras de conservación necesarias para el mantenimiento estricto de las condiciones de seguridad y salubridad requeridas para la habitabilidad o uso al que se destine la edificación.

A estos efectos, se entenderán como tales, y por tanto se incluyen como obras autorizables:

- Obras y/o instalaciones imprescindibles para la acometida a los servicios básicos de electricidad, agua y alcantarillado, en las condiciones recogidas el artículo 10 de la presente Ordenanza.
- Obras y/o instalaciones imprescindibles para el cumplimiento de las normas mínimas de seguridad y salubridad establecidas en la Sección 4ª de la presente Ordenanza.
- Obras y/o instalaciones imprescindibles para el cumplimiento de las determinaciones obligatorias exigidas por legislación sectorial.

El otorgamiento de dichas autorizaciones, cuando las obras o instalaciones no respondan a la Orden de Ejecución en el curso del procedimiento de reconocimiento como Asimilado a Fuera de Ordenación, se ajustará al procedimiento vigente en materia de licencias en el municipio. Se acompañará a la solicitud, además de los documentos comunes exigibles según el tipo de licencia de obras de que se trate, copia de la resolución de reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación.

2. En caso de agrupaciones de edificaciones irregulares, una vez aprobado el Plan Especial regulado en el Título II del DL 3/2019, acreditada la ejecución de las medidas de adecuación ambiental y territorial previstas en el mismo, y otorgado el reconocimiento individual de la situación de asimilado a fuera de ordenación, se podrán autorizar obras de conservación y de reforma, así como la ejecución de elementos auxiliares que no afecten negativamente a la adecuación ambiental y territorial de la agrupación, de acuerdo con las determinaciones y previsiones de dicho Plan Especial.

3. En ningún caso, se podrá conceder licencia de obra o uso alguna que implique ampliación de la edificación existente, ni siquiera con elementos desmontables provisionales.

Art. 10. Contratación de servicios por las Compañías Suministradoras.

1. Cuando las edificaciones reconocidas en situación de asimilado a fuera de ordenación no cuenten con acceso a los servicios básicos de saneamiento y abastecimiento de agua y electricidad prestados por compañías suministradoras, o cuando los mismos se hayan realizado sin las preceptivas autorizaciones, podrá autorizarse el acceso a los mismos siempre que no se precisen más obras que las necesarias para la acometida a las redes de infraestructuras existentes. Las compañías acreditarán la viabilidad de la conexión en estos términos y exigirán la resolución por la que se reconoce la situación de asimilado a fuera de ordenación para la contratación de los servicios a los efectos establecidos en el artículo 175.2 de la Ley 7/2002. A estos efectos, la resolución de reconocimiento explicitará los servicios básicos que pueden prestarse por las compañías suministradoras y las condiciones de suministro.

En caso de inexistencia de redes de infraestructuras conforme al párrafo anterior, el acceso a los servicios básicos se resolverá mediante instalaciones de carácter autónomo y ambientalmente sostenibles.

2. Cuando el reconocimiento como AFO tenga por objeto, entre otros, la acometida a redes de saneamiento, abastecimiento y/o suministro eléctrico, se estará a lo recogido en la regla general del artículo 8. Además, el procedimiento se sujetará a las siguientes reglas particulares:

- DOCUMENTACIÓN COMPLEMENTARIA.

Se aportará escrito firmado original con el consentimiento del propietario de cualquier red interpuesta entre la red general existente y la acometida prevista, así como del propietario de los terrenos por los que haya de discurrir la nueva instalación.

El Certificado Técnico que acompañe a la solicitud deberá contener, además de lo recogido en la regla general, lo siguiente:

- Plano de la parcela en el que se grafíen el trazado y las características de las acometidas.

- En el caso de abastecimiento de agua en suelo urbano no consolidado, urbanizable o no urbanizable, ubicación y características del contador en la proximidad de la red general, depósito regulador y sistema de evacuación/depuración previstos, que cumplan las condiciones reguladas en la Sección 4ª de esta Ordenanza.

- Justificación de que no se precisan más obras que las necesarias para la acometida a las redes de infraestructuras existentes, y que éstas son accesibles. En el caso de abastecimiento de agua y/o saneamiento en suelo urbano no consolidado, urbanizable o no urbanizable, se entenderá como tales aquellas que discurren por el frente de la parcela en la que se ubica la edificación.

- Informe favorable de la compañía suministradora, sobre la viabilidad de la acometida y las condiciones de suministro.

- **INFORMES PRECEPTIVOS.**

- Informes del Área de Servicios sobre la viabilidad técnica de la acometida.

- Informe del Área de Urbanismo sobre la viabilidad urbanística de la actuación.

- **REQUERIMIENTO AL PROMOTOR.**

En el supuesto de que la instalación sea viable, y según lo determinado por los apartados 5 y siguientes del artículo 6 del DL 3/2019, se requerirá al solicitante para que acometa las actuaciones proyectadas con los condicionantes recogidos en los informes receptivos, a cuyo efecto deberá aportar la documentación técnica exigible y abonar las tasas e Impuestos que, en su caso, correspondan. Una vez finalizada la instalación, se comunicará al Ayuntamiento para su supervisión por los Servicios Técnicos Municipales.

SECCIÓN 4ª. NORMAS MÍNIMAS DE SEGURIDAD Y SALUBRIDAD.

Art. 11. Objeto, contenido y alcance de las Normas.

Las presentes Normas tienen por objeto establecer las condiciones mínimas que en materia de seguridad y habitabilidad deben reunir las edificaciones a las que sea de

aplicación el reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación.

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

Art. 12. Condiciones de accesibilidad.

La edificación deberá disponer de acceso adecuado en condiciones de seguridad, en función del uso al que se destina.

Art. 13. Condiciones sobre impactos generados por la edificación.

La edificación, incluyendo los usos y actividades que en ella se desarrollen, no puede ser generadora en sí misma 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 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.

Art. 14. Condiciones de seguridad estructural y de utilización.

1. La edificación deberá reunir las necesarias condiciones de resistencia y estabilidad estructural, 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 disponer de las medidas que eviten el riesgo de propagación interior y exterior del incendio y los medios de evacuación que sean precisos, así como de medidas que eviten el riesgo de caída en huecos, terrazas y escaleras, así como otros riesgos previsibles.

3. El funcionamiento de las instalaciones de que disponga el inmueble, no podrá implicar riesgo alguno para las personas y usuarios.

Art. 15. 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 y de electricidad con las características adecuadas, y que posibilite las dotaciones mínimas exigibles en función del uso al que se destina.

En edificaciones destinadas a la permanencia de personas, cuando el único sistema de abastecimiento de agua sea autosuficiente, realizado mediante pozos, aljibes, balsas, etc., éstos deberán reunir las condiciones mínimas exigidas, debiendo quedar garantizada la aptitud de las aguas para el consumo humano.

3. En el supuesto de edificaciones generadoras de aguas residuales, deberán contar con una red de evacuación que se encuentre en buen estado de funcionamiento y conecte todos los aparatos que los requieran, así como con un sistema de depuración que cuente con las garantías necesarias para evitar el peligro de contaminación del terreno y de las aguas subterráneas o superficiales.

A los efectos de garantizar que no se producen problemas de salubridad ni contaminación, si el sistema de depuración es de carácter autónomo, la evacuación de aguas residuales deberá resolverse mediante tanques de depuración compactos o instalaciones similares de oxidación total, totalmente impermeables, que se situarán a más de 4 metros de los linderos y a más de 50 metros de una captación de agua, y en ningún caso mediante el vertido a pozos ciegos en el terreno. Cuando exista vertido, deberá contar con la autorización del órgano de cuenca competente de conformidad con la normativa vigente. En cualquier caso, cuando el sistema de saneamiento sea autosuficiente, deberá estar homologado y contar con los correspondientes contratos de mantenimiento.

Art.16. Condiciones mínimas de habitabilidad y funcionalidad.

1. Los espacios habitables deben resultar aptos para el uso al que se destinan, por reunir unos requisitos mínimos de habitabilidad y funcionalidad.

2. Si la edificación se destina a uso residencial, deberá cumplir las siguientes exigencias:

- a) La edificación deberá contar con una superficie útil no inferior a 30 M², e incluir como mínimo cuarto de baño completo y estancia-comedor-cocina, que

podrá ser también dormitorio. La suma de las superficies destinadas a estancias vivideras, no podrá ser inferior a 25 M². A estos efectos, será computable la superficie de las estancias con altura libre de ciento noventa (190) centímetros.

- b) Las piezas habitables no pueden estar situadas en planta bajo sótano y deberán estar independizadas de otros locales anexos de uso no compatible. Todas las piezas habitables deben disponer de iluminación natural, con huecos de superficie no inferior a un décimo (1/10) de la planta del local.

Aquellas estancias que incumplan dichas condiciones se considerarán piezas no habitables, no computando a los efectos de lo regulado en el apartado 2.a) de este mismo artículo.

- d) Toda vivienda deberá contar al menos con las siguientes instalaciones en condiciones de uso y seguridad:
- Red interior para suministro de agua y desagüe para baño y cocina.
 - Red interior para suministro de energía eléctrica, conectada a la red de suministro o mediante soluciones alternativas de autoabastecimiento.
- e) 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.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

Queda derogada la Ordenanza Municipal de regularización de Edificaciones en Suelo No Urbanizable aprobada por Acuerdo Plenario de 23 de abril de 2013, así como todas las disposiciones del mismo o inferior rango que regulen materias contenidas en las presentes ordenanzas en cuanto se opongan o contradigan al contenido de las mismas.

DISPOSICIONES FINALES

PRIMERA: Para lo que no esté previsto en la Ordenanza regirán los preceptos contemplados en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía; en el Decreto 60/2010, de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía, en la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora las Bases de Régimen Local, en el Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, y en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas y Ley 40/2015 de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público, que resulten de aplicación. Y aplicación y efectividad en virtud de lo

dispuesto en el RDLg. 2/08 20 junio Texto Refundido de Ley de Suelo y aplicación del Reglamento de Valoraciones Ley de suelo según RD 1492/11 24 octubre.

SEGUNDA: Se faculta, expresamente, al Alcalde-Presidente, una vez oída la Comisión Informativa Permanente de Servicios, Infraestructuras y Urbanismo, para interpretar, aclarar y desarrollar las anteriores reglas y en lo que sea preciso, para suplir los vacíos normativos que pudieran existir en esta Ordenanza, así como para dictar las disposiciones necesarias y consecuentes a su mejor aplicación, sin perjuicio de los recursos que en vía jurisdiccional fuesen procedentes.