

ADMINISTRACIÓN LOCAL

Ayuntamiento de Fernán Núñez

Núm. 3.826/2020

Anuncio de Aprobación Definitiva

Al no haberse presentado reclamaciones durante el plazo de exposición al público, queda automáticamente elevado a definitivo el Acuerdo plenario inicial aprobatorio de la Ordenanza reguladora de Procedimiento Administrativo de Declaración de Asimilado a Fuera de Ordenación y de las normas mínimas de Habitabilidad, Seguridad, Salubridad y Calidad de las edificaciones existentes en el Término Municipal de Fernán Núñez, de fecha 01 de septiembre de 2020, cuyo texto íntegro se hace público, para su general conocimiento y en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local.

El texto íntegro de la Ordenanza es el siguiente:

ORDENANZA REGULADORA DEL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO DE DECLARACION DEL RECONOCIMIENTO DE LA SITUACION LEGAL DE FUERA DE ORDENACIÓN Y SITUACION DE ASIMILADO A FUERA DE ORDENACIÓN Y DE LAS NORMAS MÍNIMAS DE HABITABILIDAD, SEGURIDAD, SALUBRIDAD Y CALIDAD DE LAS EDIFICACIONES EXISTENTES EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE FERNÁN NÚÑEZ.

Sección 1ª. Regulación General

Artículo 1. Naturaleza y Objeto de la Ordenanza

La presente Ordenanza Municipal se dicta en desarrollo de lo dispuesto en 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 Fernán Núñez, 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.

Artículo 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 o declaración responsable, sin perjuicio de los informes, dictámenes u otro tipo de pronunciamientos que fueran necesarios en razón a la legislación aplicable.

A los efectos de lo contenido en esta Ordenanza, se considerarán como edificaciones diferentes aquellos cuerpos edificatorios que constituyan unidades funcionales y constructivas independientes, y que hayan sido finalizados y puestos en uso, simultáneamente, o en diferentes fechas, aún en el supuesto de estar adosados, siempre que resulten técnica y funcionalmente susceptibles de ser utilizadas de forma independiente.

2. La presente Ordenanza será de aplicación a las edificaciones irregulares existentes en cualquier clase y categoría de suelo del término municipal de Fernán Núñez, entendiéndose por edificación irregular aquella realizada con infracción de la normativa ur-

banística, bien por no disponer de las preceptivas licencias urbanísticas, o declaración responsable 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 terminadas 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, las terminadas entre estas últimas, hasta la aprobación definitiva de las NNSS de Planeamiento Municipal de fecha 19-07-1991. Así mismo, se incluyen las edificaciones irregulares con licencia urbanística o declaración responsable, respecto de las cuales no resulte posible la adopción de medidas de protección de la legalidad urbanística ni de restablecimiento del orden jurídico perturbado por haber transcurrido el plazo para su ejercicio conforme al artículo 185.1 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre. Dentro de este grupo distinguiremos entre:

a) Edificaciones, construcciones e instalaciones con infracciones leves, de detalle o de carácter proporcional.

b) Edificaciones, construcciones e instalaciones parcialmente incompatibles con la normativa urbanística vigente.

* Edificaciones irregulares fuera de ordenación que se encuentren terminadas, en suelo urbano y urbanizable con planeamiento aprobado definitivamente, totalmente incompatibles con la normativa urbanística vigente, para las que el planeamiento prevea su desaparición en plazo determinado, ya sea porque impidan la efectividad de su destino, por ocupar terrenos reservados para viales, zonas verdes, espacios libres, suelos dotacionales y equipamientos públicos, y terrenos afectados a sistemas generales mientras no esté aprobada definitivamente la ordenación detallada, 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.

* Edificaciones irregulares asimiladas a fuera de ordenación que se encuentren terminadas, en suelo urbano sin licencia o totalmente incompatibles con la normativa urbanística vigente, en suelo urbanizable sin planeamiento aprobado definitivamente, o en suelo no urbanizable, 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 Terminadas antes de la Entrada en Vigor de la Ley 19/1975, y de la Entrada en Vigor de la Ley 8/1990

Artículo 3. Supuestos para la aplicación de este régimen urbanístico

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 o declaración responsable. Así mismo, se incluyen las edificaciones irregulares con licencia urbanística o declaración responsable, respecto de las cuales no resulte posible la adopción de medidas de protección de la legalidad urbanística ni de restablecimiento del orden jurídico perturbado por haber transcurrido el plazo para su ejercicio conforme al artículo 185.1 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

Dentro de este grupo distinguiremos entre:

- a) Edificaciones, construcciones e instalaciones con infracciones leves, de detalle o de carácter proporcional.
- b) Edificaciones, construcciones e instalaciones parcialmente incompatibles con la normativa urbanística vigente.

Artículo 4. Certificación Administrativa acreditativa de este régimen urbanístico

Las personas titulares de edificaciones incluidas en los supuestos del anterior artículo 3, podrán recabar del Ayuntamiento certificación administrativa 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 en instancia normalizada suscrita por la persona titular de la edificación dirigida al Ayuntamiento. Junto a la solicitud deberá presentarse un único documento firmado por técnico competente que constará al menos de la siguiente documentación:

Documentación administrativa:

- Documentación acreditativa de la personalidad del interesado y, en su caso, de su representante junto con copia del documento en el que conste la representación.

- Documentación acreditativa de la propiedad de la construcción, instalación u obras objeto de la solicitud, mediante copia del título de propiedad de la parcela donde se ubica la obra y en su caso

- Nota Simple Informativa del Registro de la Propiedad con una antigüedad inferior a tres meses de la fecha de presentación.

- Certificación Catastral, descriptiva y gráfica con representación georreferenciada correspondiente a la edificación objeto de la solicitud, o en caso de no estar dada de alta catastralmente, justificación de haber presentado la Solicitud de Alta Catastral (900D).

- Último recibo del Impuesto de Bienes Inmuebles y demás servicios con los que cuente o, en su caso, solicitud de alta en los mismos.

Documentación técnica:

MEMORIA:

- Descripción de la edificación con especificación de los usos a que se destina, cuadro de superficie, descripción estructural, constructiva y de las instalaciones con que cuenta.

- Fecha de terminación del inmueble, acreditada mediante cualquiera de los documentos de prueba que se relacionan en el artículo 28.4.a) del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

- Estado de conservación del edificio, las instalaciones con que cuenta y acredite y, en atención a las circunstancias anteriores, la aptitud del mismo para el uso que se destina.

- Valoración económica de la ejecución material de la edificación a la fecha de presentación de la solicitud, la cual nunca podrá ser inferior a la calculada en función de los precios mínimos establecidos en las ordenanzas municipales. A falta de referencia en el indicado módulo de valoración, se tomarán como valor el resultante de la tabla de precios unitarios base que se contempla en la Base de Costes de la Construcción de Andalucía.

PLANOS:

- Plano catastral y georreferenciado de situación.
- Plano de localización de la parcela en el planeamiento general, donde se identificará la parcela en los planos de ordenación estructural del Documento PGOU de Fernán Núñez.
- Plano georreferenciado de emplazamiento en la parcela de

todas las edificaciones existentes, con indicación de su superficie y gráfica, acotadas a linderos.

- Planos acotados, a escala adecuada, de la obra realmente ejecutada, tanto para cada una de las plantas de la edificación, con distribución e indicación de usos y superficies útiles, como de alzados y secciones con indicación de altura de plantas, gruesos de forjado y alturas totales. En estos planos se representará cada una de las edificaciones, obras o instalaciones existentes en la parcela, con expresión de las superficies útiles y construidas.

FOTOGRAFÍA

- Reportaje fotográfico a color que plasme las características generales -interiores y exteriores- de la edificación y de las que pueda desprender el estado constructivo de la misma.

Si la documentación aportada estuviese incompleta o presentara deficiencias formales, el Ayuntamiento de Fernán Núñez requerirá al solicitante para que en el plazo de diez días improrrogables la subsane, advirtiéndole de que si no lo hiciera así, se le tendrá por desistido de su solicitud.

A la vista de la documentación aportada el Ayuntamiento, previo los informes técnicos y jurídicos que procedan, emitirá, si de la documentación aportada se concluye que a la edificación le es de aplicación este 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.

Artículo 5 Obras autorizables

Edificaciones conformes con la ordenación.

Se admitirá cualquier tipo de obra de las recogidas en las Normas Urbanísticas Municipales, sin otras limitaciones que las impuestas por el cumplimiento del ordenamiento urbanístico vigente.

Edificaciones disconformes con la ordenación.

Se admitirá cualquier tipo de obra y actividad de las recogidas en las Normas Urbanísticas Municipales, sin otras limitaciones que las impuestas por el cumplimiento del ordenamiento urbanístico vigente, distinguiendo según el grado de incompatibilidad con la nueva ordenación, siempre que no agraven el aspecto normativo de la disconformidad y sin que conlleve incremento del valor, en caso de expropiación. En defecto de las determinaciones en la Normas urbanísticas municipales, se aplicarán a las instalaciones, construcciones, obras y edificaciones en situación de fuera de ordenación las siguientes reglas:

1ª. Con carácter general sólo podrán realizarse las obras de reparación y conservación que exija la estricta conservación de la habitabilidad o la utilización conforme al destino establecido. Salvo las autorizadas con carácter excepcional conforme a la regla siguiente, cualesquiera otras obras serán ilegales y nunca podrán dar lugar a incremento del valor de las expropiaciones.

2ª. Excepcionalmente podrán autorizarse obras parciales y circunstanciales de consolidación, cuando no estuviera prevista la expropiación o demolición, según proceda, en un plazo de cinco años, a partir de la fecha en que se pretenda realizarlas. Tampoco estas obras podrán dar lugar a incremento del valor de expropiación.

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 declaración responsable 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 certifica-

ción administrativa acreditativa del régimen urbanístico aplicable.

- EDIFICACIONES EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO, SUELO URBANIZABLE O SUELO NO URBANIZABLE: A la solitud de licencia declaración responsable se acompañará, además de los documentos comunes exigidos según el tipo de obras de que se trate, copia de la certificación administrativa acreditativa del régimen urbanístico aplicable.

Licencia de Ocupación/ declaración responsable o Utilización para edificaciones sometidas a este régimen urbanístico.

Para las edificaciones sujetas al presente régimen urbanístico procederá la concesión de licencia de ocupación/ declaración responsable 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

otorgamiento de dichas autorizaciones se ajustará al procedimiento vigente en materia de licencias declaración responsable en el municipio.

Cualquiera que sea la clase o categoría de suelo sobre la que se implanten se acompañará a la solicitud, además de los documentos comunes exigibles según el tipo de licencia de ocupación o declaración responsable o utilización de que se trate, la copia de la certificación administrativa acreditativa del régimen urbanístico aplicable

Artículo 6. Supuestos para la aplicación del Régimen de Fuera de ordenación

Edificaciones irregulares fuera de ordenación que se encuentren terminadas, en suelo urbano y urbanizable con planeamiento aprobado definitivamente, totalmente incompatibles con la normativa urbanística vigente, para las que el planeamiento prevea su desaparición en plazo determinado, ya sea porque impidan la efectividad de su destino, por ocupar terrenos reservados para viales, zonas verdes, espacios libres, suelos dotacionales y equipamientos públicos, y terrenos afectados a sistemas generales mientras no esté aprobada definitivamente la ordenación detallada, 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.

No procederá el reconocimiento de la situación 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, de 17 de diciembre.

El procedimiento para el reconocimiento de la situación de fuera de ordenación deberá resolverse y tramitarse conforme a lo previsto en la sección 5ª.

Licencia de Ocupación/ declaración responsable o Utilización para edificaciones sometidas a este régimen urbanístico.

Se realizarán conforme a lo previsto en el Artículo 5 anterior.

Obras Autorizables

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, quedaran regulados en las ordenanzas del PGOU.

Procedimiento para el reconocimiento de la situación de fuera de ordenación.

Se realizará conforme a lo previsto en el Artículo 4 anterior.

Sección 3ª. Régimen Urbanístico de las Edificaciones en Situación de Asimilado al Régimen Legal de Fuera de Ordenación

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

1. Las edificaciones irregulares que se encuentren, en suelo urbano terminadas, sin licencia o declaración responsable o totalmente incompatibles con la normativa urbanística vigente, en suelo urbanizable sin planeamiento aprobado definitivamente, o en suelo no urbanizable respecto de las cuales no resulte posible la adopción de medidas de protección de la legalidad urbanística ni de restablecimiento del orden jurídico perturbado por haber transcurrido el plazo para su ejercicio conforme al artículo 185.1 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, se encuentran en situación de asimilado a fuera de ordenación.

2. Las edificaciones irregulares a las que se refiere el apartado 1 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.

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, de 17 de diciembre, ni en las edificaciones irregulares realizadas sobre suelos con riesgos ciertos de erosión, desprendimientos, corrimientos, inundaciones u otros riesgos naturales, tecnológicos o de otra procedencia, salvo que previamente se hubieran adoptado las medidas exigidas por la administración competente para evitar o minimizar dichos riesgos.

En este último caso, las personas propietarias, además de acreditar la adopción de las medidas referidas conforme al artículo 6.6, deberán suscribir una declaración responsable en la que expresen claramente que conocen y asumen los riesgos existentes y las medidas aplicables. Esta declaración responsable será condición previa para la declaración de asimilado a fuera de ordenación.

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

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.

El procedimiento para el reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación de las edificaciones a las que les sea aplicable, podrá iniciarse de oficio o mediante presentación de la solicitud por la persona titular de la edificación.

Procedimiento a instancia del titular de la edificación.

1. Las personas titulares de edificaciones incluidas en los supuestos contemplados en esta ordenanza, solicitarán del Ayuntamiento de Fernán Núñez el reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación de las mismas.

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 establecidas en el Decreto-ley 3/2019, de 24 de septiembre, de medidas urgentes para la adecuación ambiental y territorial de las edificaciones irregulares en la Comunidad Autónoma de Andalucía.

2. Junto a la solicitud en instancia normalizada deberá presentarse ante el Ayuntamiento de Fernán Núñez, un único documento, firmado por técnico competente denominado «Expediente pa-

ra el reconocimiento de la situación de asimilado al fuera de ordenación».

Para hacer posible la comprobación de los requisitos legales de aplicación, por parte de los servicios técnicos y jurídicos municipales, es necesario que en el caso de edificaciones en situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación, la documentación suscrita por técnico competente acredite e incorpore los siguientes aspectos:

- Documentación administrativa
- Identificación de la persona titular de la edificación: nombre y apellidos, dirección, NIF o CIF, correo electrónico a efectos de comunicaciones y notificaciones y teléfono.
- Documentación acreditativa de la titularidad 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.
- Ficha catastral de la finca donde se localiza la edificación.
- Último recibo del Impuesto de Bienes Inmuebles y demás servicios con los que cuente o, en su caso, solicitud de alta en los mismos.
- En el caso de edificaciones irregulares realizadas sobre suelos con riesgos ciertos de erosión, desprendimientos, corrimientos, inundaciones o 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, las personas propietarias, deberán presentar Declaración responsable en la que expresen claramente que conocen y asumen los riesgos existentes y las medidas aplicables. Esta declaración responsable será condición previa para la declaración de asimilado a fuera de ordenación.

- Documentación técnica

a. MEMORIA

- Descripción de la edificación con especificación de los usos a que se destina, cuadro de superficie, descripción estructural, constructiva y de las instalaciones con que cuenta.
- Fecha de terminación del inmueble, acreditada mediante cualquiera de los documentos de prueba que se relacionan en el artículo 28.4.a) del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana:

* Certificación expedida por el Ayuntamiento o por técnico competente.

* Acta notarial descriptiva de la finca.

* Certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca en la que conste terminación de la obra con fecha determinada.

- Estado de conservación del edificio, las instalaciones con que cuenta y acredite y, en atención a las circunstancias anteriores, la aptitud del mismo para el uso que se destina.

- 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, construcción o instalación.

- Acreditación de que la edificación reúne las condiciones de seguridad y salubridad básicas para el uso al que se destina. Se justificará el cumplimiento de las Normas mínimas de habitabilidad recogidas en esta Ordenanza.

- Descripción de las obras necesarias e indispensables para poder dotar a la edificación de los servicios básicos que garantizan 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 Decreto-ley 3/2019, de 24 de septiembre.

Las personas titulares de edificaciones aisladas, contiguas o próximas entre sí, y ubicadas en el Término Municipal de Fernán Núñez, podrán proponer soluciones coordinadas para la prestación de ciertos servicios, siempre que la solución propuesta garantice el carácter autónomo y sostenible de los mismos; en tal caso, 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, con la prestación en su caso, de la caución a que hubiere lugar.

- Valoración económica de la ejecución material de la edificación a la fecha de presentación de la solicitud, la cual nunca podrá ser inferior a la calculada en función de los precios mínimos establecidos en las ordenanzas municipales. A falta de referencia en el indicado módulo de valoración, se tomarán como valor el resultante de la tabla de precios unitarios base que se contempla en la Base de Costes de la Construcción de Andalucía.

b. PLANOS

- Plano catastral o en su defecto georreferenciado de situación.

- Plano de localización de la parcela en el planeamiento general, donde se identificará la parcela en los planos de ordenación estructural del PGOU de Fernán Núñez.

- Plano georreferenciado de emplazamiento en la parcela de todas las edificaciones existentes, con indicación de su superficie y gráfica, acotadas a linderos.

- Planos acotados, a escala adecuada, de la obra realmente ejecutada, tanto para cada una de las plantas de la edificación, con distribución e indicación de usos y superficies útiles, como de alzados y secciones con indicación de altura de plantas, gruesos de forjado y alturas totales. En estos planos se representará cada una de las edificaciones, obras o instalaciones existentes en la parcela, con expresión de las superficies útiles y construidas.

c. FOTOGRAFÍAS

- Reportaje fotográfico a color que plasme las características generales -interiores y exteriores- de la edificación y de las que pueda desprender el estado constructivo de la misma.

d. CERTIFICADO SUSCRITO POR TÉCNICO COMPETENTE EN LA QUE MANIFIESTE BAJO SU RESPONSABILIDAD:

- Que recoja la aptitud de la edificación para el uso a que se destina, analizando el sistema estructural, elementos constructivos, instalaciones, etc.

- Análisis y acreditación del cumplimiento de las normas mínimas de seguridad, habitabilidad y salubridad establecidas en las presentes ordenanzas.

- Descripción de las obras necesarias, en su caso, con la finalidad de reducir el impacto negativo de lo construido sobre el paisaje.

- Descripción de las obras necesarias e indispensable 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 acceso a las redes de infraestructuras.

- Que las obras se encuentran finalizadas, entendiéndose que la edificación está terminada cuando esté ultimada y dispuesta para servir al uso a que se destina.

3. Si la documentación aportada estuviese incompleta o presentara deficiencias formales, el Ayuntamiento de Fernán Núñez requerirá al solicitante para que en el plazo de diez días improrrogables la subsane, advirtiéndole de que si no lo hiciera así, se le tendrá por desistido de su solicitud.

4. El procedimiento concluirá mediante resolución administrativa de reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de

fuera de ordenación, en la que expresamente se deberá indicar expresamente el régimen jurídico aplicable a este tipo de edificaciones, reflejando las condiciones a las que se sujetan las mismas y, en concreto:

a) Identificación de la edificación con indicación del número de finca registral si estuviera inscrita y su localización geográfica mediante referencia catastral o, en su defecto, mediante cartografía georreferenciada.

b) Fecha de terminación de la edificación.

c) El reconocimiento de haber transcurrido el plazo para adoptar medidas de protección de la legalidad urbanística y restablecimiento del orden jurídico perturbado.

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

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

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

g) Referencia expresa al régimen aplicable conforme a lo dispuesto en el artículo 9 del Decreto-ley 3/2019, de 24 de septiembre.

5. El plazo máximo para resolver y notificar será de seis meses, comenzando a contar el mismo desde la fecha en que la solicitud tenga entrada en el registro del Ayuntamiento.

Este plazo se suspenderá por el tiempo que medie entre la notificación del requerimiento y la acreditación por la persona interesada de la ejecución de las obras que se le requieran tanto para posibilitar la posterior contratación de los servicios básicos, como las que por la Administración se consideren indispensables para garantizar la seguridad, salubridad, ornato y evitar el impacto negativo de la edificación sobre patrimonio urbanístico, arquitectónico, histórico, cultural natural o paisajístico del entorno.

Si la resolución fuera denegatoria se indicarán las causas que la motivan con advertencia expresa del régimen aplicable, que será el establecido en el artículo 3.2 del Decreto-ley 3/2019, de 24 de septiembre para las edificaciones en situación de asimilado a fuera de ordenación no declaradas.

Procedimiento de oficio

1. De conformidad a lo establecido en el artículo 6 del Decreto-ley 3/2019, de 24 de septiembre, de medidas urgentes para la adecuación ambiental y territorial de las edificaciones irregulares en la Comunidad Autónoma de Andalucía, el Ayuntamiento de Fernán Núñez podrá iniciar de oficio los expedientes encaminados a reconocer de oficio la condición de asimilado a fuera de ordenación, de aquellas 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 con que cuenta la Administración para ello.

2. Procederá la tramitación de oficio de estos expedientes en los siguientes supuestos:

a) Cuando con objeto de la tramitación de un procedimiento de restablecimiento de la legalidad urbanística, no fuere posible concluir la misma, al determinarse la caducidad de la acción con que cuenta la administración para ejercer la potestad de restablecimiento.

b) Cuando por parte de la Administración se constate la existencia de una edificación susceptible de ostentar la condición de asimilada a fuera de ordenación, cuyo reconocimiento no hubiere sido solicitado por su titular. En este caso, el Ayuntamiento de

Fernán Núñez requerirá al titular de la edificación para que en el plazo de seis meses inste la declaración de asimilado a fuera de ordenación de la misma; transcurrido dicho plazo sin que por el titular de la edificación se hubiere instado tal reconocimiento, la administración procederá de oficio al inicio del expediente.

c) Cuando con motivo de la inscripción en el Registro de la Propiedad de La Rambla de escritura de una obra nueva susceptible de ser reconocida como asimilada al régimen de fuera de ordenación, otorgada al amparo de lo establecido en el artículo 28.4 del Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por real Decreto legislativo 7/2015, de 30 de octubre.

3. La tramitación administrativa de los expedientes iniciados de oficio se desarrollará y finalizará en la forma prevista para los iniciados a instancia de parte, pudiendo la Administración incorporar la documentación técnica y administrativa necesaria para ello, bien mediante aportación de los técnicos municipales, bien la contratación de servicios profesionales externos. En cualquiera de los dos casos, el titular de la edificación quedará obligado al pago de las tasas municipales que con motivo de esta actividad administrativa excepcional, sean fijadas en la ordenanza fiscal que reglamentariamente regule la materia.

4. El plazo máximo para resolver y notificar será de seis meses, comenzando a contar el mismo desde la fecha de incoación del expediente.

Este plazo se suspenderá por el tiempo que medie entre la notificación del requerimiento y la acreditación por la persona interesada de la ejecución de las obras que se le requieran tanto para posibilitar la posterior contratación de los servicios básicos, como las que por la Administración se consideren indispensables para garantizar la seguridad, salubridad, ornato y evitar el impacto negativo de la edificación sobre patrimonio urbanístico, arquitectónico, histórico, cultural natural o paisajísticos del entorno. Una vez transcurrido el plazo máximo para, se producirá la caducidad del mismo.

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.

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

2. En el caso de que el reconocimiento como AFO tenga por objeto, entre otros, la acometida a servicios urbanísticos comunes (saneamiento, abastecimiento y/o suministro eléctrico), se estará a lo recogido en la regla general desarrollada en los apartados anteriores de este artículo.

Además, el procedimiento se sujetará a las siguientes reglas particulares:

DOCUMENTACIÓN A APORTAR JUNTO A LA SOLICITUD.

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:

- 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/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.

INFORME PRECEPTIVO.

- Informes del Servicios de urbanismo sobre la viabilidad técnica de la acometida y 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 preceptivo, a cuyo efecto deberá aportar la documentación técnica exigible y abonar las tasas e impuestos que, en su caso, correspondan.

Supuesto especial de edificaciones aisladas de uso residencial erigidas en parcela integrada en parcelaciones urbanísticas ubicadas en suelo no urbanizable.

1. El reconocimiento del régimen de asimilado al de fuera de ordenación para aquellas edificaciones aisladas de uso residencial situadas en una parcelación urbanística respecto de las cuales ya no se pueden adoptar medidas de protección y restauración de la legalidad por haber transcurrido el plazo con que cuenta la Administración para ello comprenderá a la edificación y a la parcela sobre la que se ubica, cuya superficie, en el supuesto de dos o más edificaciones en la misma parcela registral o en su defecto catastral, coincidirá con las lindes existentes realmente.

2. La declaración de asimilación al régimen de fuera de ordenación surtirá los efectos de la licencia de segregación exigida por el artículo 25.1.b) de la ley 19/1995, de 4 de julio, de Modernización de las Explotaciones Agrarias, y disposición final RD 3/2019, quedando sujetos dichos efectos a la caducidad prevista para las licencias de parcelación.

A los efectos anteriores, el titular de la edificación deberá presentar en el Ayuntamiento, dentro de los tres meses siguientes a la notificación de la resolución administrativa, copia de la escritura pública en que se contenga el acto de segregación.

La no presentación en plazo de la escritura pública determinará la caducidad de los efectos de la licencia implícita que representa que contiene la declaración de asimilado a fuera de ordenación. Este plazo de presentación podrá ser prorrogado por razones justificadas, debiéndose en todo caso solicitar la correspondiente prórroga antes la fecha de caducidad prevista.

3. El procedimiento para otorgar el reconocimiento del régimen

de asimilado al de fuera de ordenación para de aquellas edificaciones aisladas de uso residencial situadas en una parcelación urbanística, se tramitará y resolverá de acuerdo a lo prevenido en 8 de esta Ordenanza, debiendo el interesado presentar la documentación prevista en el apartado 2 del indicado precepto, completada con:

- Plano georreferenciado de la totalidad de la urbanización donde se ubica la parcela, con determinación de linderos.

- Plano georreferenciado de localización de la parcela dentro del plano de la urbanización con indicación de todas las edificaciones existentes, con indicación asimismo de su superficie y gráfica, acotadas a linderos.

- Acreditación por parte de las compañías suministradoras si fuera el caso, de que las redes se encuentran accesibles desde la edificación, y que la acometida es viable.

Artículo 9. Obras autorizables sobre edificaciones en situación asimilada a la de fuera de Ordenación

1. La declaración de asimilado a fuera de ordenación de una edificación irregular no supone su legalización, ni produce efectos sobre aquellos otros procedimientos a los que hubiera dado lugar la actuación realizada en contra del ordenamiento jurídico.

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

2. 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.

3. 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 en 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

4. 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, de 17 de diciembre.

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

ble.

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

El otorgamiento de dichas autorizaciones, cuando las obras o instalaciones no respondan a una 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 /declaración responsable.

Se acompañará a la solicitud, además de los documentos comunes exigibles según el tipo de licencia de obras de que se trate declaración responsable, copia de la resolución de reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación.

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.

Artículo 10. Inscripción en el Registro de la Propiedad y Formación de censo

Inscripción en el Registro de la Propiedad.

Conforme a la legislación notarial y registral en la materia, la resolución administrativa de reconocimiento de asimilado al régimen de fuera de ordenación será necesaria, en todo caso, para la inscripción de la edificación en el Registro de la Propiedad.

Dicha resolución, en la que se deberá indicar expresamente el régimen jurídico aplicable a la edificación y las condiciones a las que se sujeta, se hará constar en el Registro de la Propiedad, en la forma y a los efectos previstos en la legislación hipotecaria.

Formación de censo.

El Ayuntamiento de Fernán Núñez procederá a la creación y mantenimiento de un registro administrativo interno en el que se dejará constancia de todas aquellas edificaciones para las que se haya reconocido su situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación.

Sección 4ª. Normas Mínimas de Seguridad y Salubridad

Artículo 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.

Artículo 12. Condiciones de accesibilidad

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

Artículo 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.

Artículo 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.

Artículo 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 corres-

pondientes contratos de mantenimiento.

Artículo 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 anejos 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.

c) 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 auto abastecimiento.

d) 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

Quedan derogadas 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 de 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 correspondiente 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.

TERCERA: La presente ordenanza y sus modificaciones, entrarán en vigor al día siguiente de la publicación de texto en el Boletín Oficial de la Provincia previo cumplimiento del plazo establecido en el artículo 65.2 de la Ley 7/1985, de 2 de Abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, y permanecerá vigente hasta que no se acuerde su modificación o derogación exprese»

Contra el presente Acuerdo se podrá interponer recurso contencioso-administrativo, ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Autónoma de Andalucía en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente a la publicación del presente anuncio, de conformidad con el artículo 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

En Fernán Núñez, 25 de noviembre de 2020. Firmado electrónicamente: El Alcalde-Presidente, Alfonso Alcaide Romero.