



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE GELVES

C/ 1er. Tte. Alcalde José Garrido, s/n

Tfn.: 95 576 00 00 Fax: 95 576 02 64

41120 – Gelves (Sevilla)

ORDENANZA REGULADORA DEL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO DE DECLARACIÓN EN SITUACIÓN DE ASIMILACIÓN AL RÉGIMEN DE FUERA DE ORDENACIÓN DE LAS EDIFICACIONES SIN LICENCIA URBANÍSTICA UBICADAS EN SUELO NO URBANIZABLE.

Exposición de motivos

Tal y como recoge la exposición de motivos del Decreto 2/2012, de 10 de enero, por el que se regula el régimen de las edificaciones y asentamientos existentes en suelo no urbanizable en la Comunidad Autónoma de Andalucía, la complejidad de los procesos territoriales y su evolución en el tiempo, y las modificaciones habidas en el marco normativo, hacen que convivan en esta clase de suelo situaciones muy diferentes, tanto en su génesis como en su forma de implantación, que demandan un tratamiento diferenciado, siendo necesario clarificar el régimen aplicable a las distintas situaciones en que se encuentran las edificaciones existentes en suelo no urbanizable, estableciendo los requisitos esenciales para su reconocimiento por el Ayuntamiento y su tratamiento por el planeamiento urbanístico.

En las Normas Directoras para la redacción de los avances previstos en el artículo 4 del Decreto 2/2012, se expone que no es necesario la redacción de un avance de planeamiento cuando no existan asentamientos urbanísticos en el término.

En el caso concreto del municipio de Gelves, no se ha requerido la elaboración de un Avance de planeamiento para identificar los asentamientos urbanísticos y los del Hábitat Rural Diseminado, ya que no existe en la actualidad en todo el término municipal ámbito territorial alguno consolidado por edificaciones generadores de actividades propiamente urbanas y con entidad suficiente como para precisar infraestructuras, dotaciones y servicios urbanísticos, y que por lo tanto respondan a las características de los denominados asentamientos urbanísticos, ni que éstas tengan una vinculación, ni actualmente ni en su origen, con la actividad agropecuaria y del medio rural como para que puedan tener la consideración de Hábitat Rural Diseminado. Debido a ello las edificaciones existentes en el suelo no urbanizable de Gelves tienen la consideración de edificaciones aisladas a los efectos del referido decreto.

La presente ordenanza pretende establecer el procedimiento administrativo de declaración en situación de asimilación al régimen de fuera de ordenación de las edificaciones de carácter aislado a las que se refiere el artículo 8 del Decreto 2/2012.

TÍTULO I

Disposiciones generales

Artículo 1.- Objeto.

La presente ordenanza municipal tiene como objeto regular el procedimiento administrativo de declaración en situación de asimilación al régimen de fuera de ordenación previsto en el artículo 12 del Decreto 2/2012, de las edificaciones ejecutadas sin amparo de licencia y contraviniendo la normativa urbanística, respecto de las que ya no se pueden adoptar medidas de protección y restauración de la legalidad por haber transcurrido el plazo para el restablecimiento del orden urbanístico infringido, o por imposibilidad legal o material de ejecutar la resolución de reposición de la realidad física alterada, siempre que la indemnización por equivalencia que se hubiere fijado



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE GELVES

C/ 1er. Tte. Alcalde José Garrido, s/n

Tfn.: 95 576 00 00 Fax: 95 576 02 64

41120 – Gelves (Sevilla)

haya sido íntegramente satisfecha conforme a lo previsto por el artículo 51 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

Artículo 2.- *Ámbito de aplicación.*

La presente Ordenanza será de aplicación a las edificaciones que atendiendo al Decreto 2/2012, tengan la consideración de aisladas y se hayan ejecutado en suelo no urbanizable en el término del municipio de Gelves, en contra de las previsiones de la ordenación urbanística vigente, pero respecto de las cuales ha prescrito la acción de restauración del orden jurídico infringido, por haber transcurrido el plazo para el restablecimiento del orden urbanístico infringido, o por imposibilidad legal o material de ejecutar la resolución de reposición de la realidad física alterada, siempre que la indemnización por equivalencia que se hubiere fijado haya sido íntegramente satisfecha.

Sólo se aplicará el régimen de asimilación al régimen de fuera de ordenación a las edificaciones reseñadas en el párrafo anterior cuando no se dé alguna de las siguientes circunstancias:

- a) Con carácter general, que no hayan transcurrido más de seis años desde la finalización total de las obras.
- b) Que la edificación se encuentre emplazada en terrenos clasificados como suelo no urbanizable de especial protección, o invada el dominio público o su zona de servidumbre establecidos por la correspondiente legislación sectorial, y el uso al que está destinada la edificación sea incompatible con las determinaciones que establece el instrumento de planeamiento que desarrolla los usos y edificaciones compatibles en estos espacios.
- c) Que la edificación se encuentre emplazada dentro de un bien o espacio catalogado.
- d) Que la edificación se encuentre emplazada en parques, jardines, espacios libres o infraestructuras o demás reservas para dotaciones de carácter estructural del Plan General de Ordenación Urbanística o de otros Planes supramunicipales.

Para la aplicación de los criterios de los apartados b), c) y d) anteriores deberá tenerse en cuenta que no haya transcurrido un plazo inferior al de seis años desde la finalización de las obras y la fecha de la publicación de la aprobación de la clasificación del suelo y de los bienes a los que éstos hacen referencia. Es decir que no se hubiere agotado el plazo para adoptar medidas de protección de la legalidad urbanística y de restablecimiento del orden jurídico infringido que establece el artículo 185 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, con anterioridad al establecimiento del régimen de protección especial o la imposición de cualquier otra de las limitaciones referidas en dichos apartados.

Artículo 3.- *Alcance del reconocimiento de la situación de asimilación a fuera de ordenación.*

1. El reconocimiento de la situación de asimilación al régimen de fuera de ordenación se entenderá sin perjuicio de:

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

- La aplicación de aquellas otras normas que guarden relación con las condiciones de seguridad, habitabilidad o salubridad dictadas por otros organismos, entidades o Administraciones Públicas.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE GELVES

C/ 1er. Tte. Alcalde José Garrido, s/n

Tfn.: 95 576 00 00 Fax: 95 576 02 64

41120 – Gelves (Sevilla)

2. El reconocimiento de que la edificación reúne las condiciones de seguridad, habitabilidad y salubridad determina la aptitud física de la edificación, pero no presupone el cumplimiento de los requisitos y condiciones que fueran exigibles legalmente para el correcto desarrollo de las actividades que en la misma se lleven a cabo.

3. La prestación de los servicios básicos necesarios para desarrollar el uso al que se destinan las edificaciones en situación de asimilación al régimen de fuera de ordenación se resolverá mediante el acceso a las redes de infraestructuras de servicios siempre y cuando ello no dé lugar a una situación de riesgo que induzca a la formación de nuevos asentamientos, la ampliación de éstos o agrupaciones de edificaciones existentes. A tal efecto deberán concurrir de forma simultánea los siguientes presupuestos:

a. Que dichas infraestructuras discurren colindantes con la parcela en que se ubique la edificación, siempre y cuando el suministro no se realice desde un asentamiento urbanístico o una agrupación de edificaciones.

b. Que el acceso a tales infraestructuras cuente con informe favorable de la compañía suministradora competente, y siempre que aquél se realice sin necesidad de refuerzo de las existentes.

c. Que la infraestructura en cuestión no haya sido objeto de tramitación de un expediente de protección de la legalidad urbanística.

TÍTULO II

Procedimiento y régimen jurídico

Artículo 4.- Inicio del procedimiento.

A la entrada en vigor de la presente Ordenanza los propietarios de las obras edificaciones e instalaciones a las que se hace referencia en el artículo anterior, podrán solicitar del Ayuntamiento de Gelves la adopción de una resolución administrativa por la que se declare dichas edificaciones en situación asimilada al régimen de fuera de ordenación.

Para su consecución se establece el siguiente procedimiento:

1. Los propietarios de estas edificaciones podrán solicitar del Ayuntamiento de Gelves la adopción de una resolución administrativa por la que se declaren dichas edificaciones en situación asimilada al régimen de fuera de ordenación, expresando para ello todos los datos que refleje la instancia correspondiente. La presentación de la instancia se realizará preferentemente por vía telemática.

2. Deberá acompañarse a la instancia, por triplicado, la siguiente documentación:

Documentación Administrativa:

a) Fotocopia NIF del solicitante/ representante y en su caso CIF de la entidad, Escritura de constitución de la entidad y documentación acreditativa de la representación.

b) Identificación del inmueble afectado, indicando el número de finca registral si estuviera inscrita en el Registro de la Propiedad. En este caso, copia del título de propiedad de la parcela en la que se ubica la obra instalación o edificación, debidamente inscrito en el Registro de la Propiedad y nota simple registral de la parcela.

c) Justificante del pago del último recibo del Impuesto de Bienes Inmuebles correspondiente de la parcela donde se exprese su referencia catastral.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE GELVES

C/ 1er. Tte. Alcalde José Garrido, s/n

Tfn.: 95 576 00 00 Fax: 95 576 02 64

41120 – Gelves (Sevilla)

d) Justificante de abono, en su caso, de las tasas correspondientes a la tramitación.

Documentación Técnica que incluye:

2.- Acreditación de la antigüedad de las construcciones a efectos de determinar el transcurso del plazo de prescripción desde la terminación total de las obras; dicha acreditación podrá realizarse por cualquier medio de prueba admisible en Derecho en los términos señalados en el art. 40.2 del Reglamento de Disciplina Urbanística de Andalucía.

1.- MEMORIA:

- Memoria descriptiva: Propietario, título de propiedad e Identificación del inmueble afectado, indicando en su caso el número de finca registral y su localización geográfica mediante referencia catastral o, en su defecto, mediante cartografía oficial georreferenciada. Descripción de la construcción con especificación de los usos a que es destinada, y cuadro de superficies construidas según usos.
- Memoria Urbanística: Declaración de circunstancias urbanísticas. Expresión de discrepancias con la regulación urbanística y ordenanzas de aplicación concretando el precepto o determinación urbanística que se infringe.
- Memoria Constructiva y Justificativa:
 - Descripción de estructura y cimentación, materiales y sistemas constructivos e instalaciones.
 - Justificación del cumplimiento de las condiciones de ubicación y accesibilidad, el impacto generado por las edificaciones, las condiciones de seguridad, las condiciones mínimas de salubridad, de habitabilidad y funcionalidad de acuerdo a las correspondientes ordenanzas municipales o en su defecto la normativa directora autonómica, así como su aptitud para el uso al que se destina.
 - Justificación de la aptitud de la edificación terminada para el uso a que se destina, mediante certificación que acredite que reúne las condiciones de seguridad, habitabilidad y salubridad sin necesidad de ninguna actuación posterior reuniendo las condiciones básicas en cuanto a su ubicación, implantación, seguridad estructural y de utilización, salubridad y funcionalidad.
- Valoración de la edificación

2.- PLANOS

- Emplazamiento y situación 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.
- Parcela acotada con indicación de su superficie y emplazamiento de la edificación en ella, preferentemente sobre la cartografía catastral obtenida de la Oficina Virtual del Catastro con indicación de la escala.
- Plano acotado de la parcela en la que se sitúe la edificación construcción o instalaciones respecto de los linderos.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE GELVES

C/ 1er. Tte. Alcalde José Garrido, s/n

Tfn.: 95 576 00 00 Fax: 95 576 02 64

41120 – Gelves (Sevilla)

- Plantas, alzados y sección longitudinal acotados. Escala mínima 1/100 y en viviendas 1/50 con expresión de usos diferenciados y superficies.
- Planos de Instalaciones. Escala mínima 1/100
- La planimetría que proceda para justificar el cumplimiento de las condiciones de ubicación y accesibilidad, el impacto generado por las edificaciones, las condiciones de seguridad, las condiciones mínimas de salubridad, de habitabilidad y funcionalidad que contienen las correspondientes ordenanzas municipales o en su defecto la normativa directora para el establecimiento de las normas mínimas de habitabilidad previstas en el artículo 5 del decreto 2/2.012 aprobada por la Orden de marzo de 2.013.

3.- FOTOGRAFIAS

- Fotografías a color de cada una de las fachadas de la edificación de la que pueda desprenderse el estado constructivo de la misma firmadas por la propiedad y el técnico competente.

4.- ANTIGÜEDAD

- Acreditación de la antigüedad de las construcciones a efectos de determinar el transcurso del plazo de prescripción desde la terminación total de las obras; dicha acreditación podrá realizarse por cualquier medio acreditada mediante cualquiera de los documentos de prueba que se relacionan en el artículo 20.4.a) del Texto Refundido de la Ley del Suelo aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio y en los términos señalados en el art. 40.2 del Reglamento de Disciplina Urbanística de Andalucía.

5.- INFORME Y CERTIFICADO

- Informe valorativo de Aptitud de la edificación terminada para el uso a que se destina, mediante el análisis de:
 - sistema estructural, elementos constructivos, instalaciones, cumplimiento a normas de habitabilidad y salubridad.
 - descripción de obras necesarias para reducir el impacto negativo de acuerdo al artículo 53.6 del Reglamento de Disciplina Urbanística.
 - descripción de las obras necesarias e indispensables para poder dotar a la edificación de los servicios básicos necesarios para garantizar el mantenimiento del uso de forma autónoma y sostenible o, en su caso, mediante el acceso a las redes, conforme a lo dispuesto en el artículo 8, apartados 4 y 5 según se refiere el artículo 10.1.d) del decreto 2/2012 y a la ordenanza municipal.
- Certificación que acredite que reúne las condiciones de seguridad, habitabilidad y salubridad sin necesidad de ninguna actuación posterior reuniendo las condiciones básicas en cuanto a su ubicación, implantación, seguridad estructural y de utilización, salubridad y funcionalidad



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE GELVES

C/ 1er. Tte. Alcalde José Garrido, s/n

Tfn.: 95 576 00 00 Fax: 95 576 02 64

41120 – Gelves (Sevilla)

Artículo 5.- Tramitación del procedimiento.

1. Formulada la solicitud y comprobado por parte de los servicios técnicos municipales el contenido de la documentación a la que se hace referencia en el artículo anterior, el Ayuntamiento, justificadamente y en razón a las circunstancias que concurran, solicitará los informes que resulten procedentes a los órganos y entidades administrativas gestores de intereses públicos afectados.
2. A la vista de la documentación aportada y de los informes sectoriales que en su caso se hubieran emitido, los servicios técnico y jurídico municipales se pronunciarán sobre el cumplimiento de los presupuestos previstos en el artículo 8, apartados 1 y 2 del Decreto 2/2012. Si lo estiman conveniente, podrán proceder a la inspección de las edificaciones sobre las que se solicita la resolución, emitiendo el correspondiente informe técnico que verse sobre la veracidad de los datos aportados sobre el inmueble. Los servicios técnicos podrán incluir en su informe en relación al art. 8 apartados 4 y 5 y a la vista de los informes sectoriales, la necesidad de realización de las obras e instalaciones indispensables que posibiliten, en su caso, la posterior contratación de los servicios básicos, estableciendo un plazo máximo tanto para la presentación del proyecto técnico como para la ejecución de las citadas obras. Igualmente se podrán incluir aquellas obras de obligada ejecución por parte del solicitante que se consideren necesarias para reducir el impacto negativo de la edificación y no perturbar la seguridad, salubridad de la zona y el ornato incluidas las que resulten necesarias para evitar el impacto negativo de la edificación sobre el paisaje del entorno.
3. En todo caso, los servicios técnicos municipales comprobarán la idoneidad de la documentación aportada en relación con los siguientes aspectos:
 - a) La acreditación de la fecha de terminación de la edificación.
 - b) El cumplimiento de las normas mínimas de habitabilidad y salubridad a las que se hace referencia en el artículo 5.
 - c) La adecuación de los servicios básicos de la edificación a las especificaciones señaladas en el artículo 8, apartados 4 y 5. En relación a estos extremos y a la vista de los informes sectoriales, se informará acerca de la necesidad de realización de las obras e instalaciones indispensables que posibiliten, en su caso, la posterior contratación de los servicios básicos, estableciendo un plazo máximo tanto para la presentación del proyecto técnico como para la ejecución de las citadas obras.
4. Así mismo el procedimiento deberá contener informe jurídico emitido por los servicios municipales donde se manifieste que no se encuentra en curso procedimiento de protección de la legalidad urbanística y de restablecimiento del orden jurídico infringido respecto de la edificación objeto de reconocimiento y que no es legalmente posible medida alguna de restablecimiento del orden jurídico perturbado y reposición de la realidad física alterada.

Artículo 6.- Competencia.

La competencia para dictar la resolución por la que se acuerde el transcurso del plazo previsto para adoptar medidas de protección o restauración de la legalidad urbanística y pertinente declaración



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE GELVES

C/ 1er. Tte. Alcalde José Garrido, s/n

Tfn.: 95 576 00 00 Fax: 95 576 02 64

41120 – Gelves (Sevilla)

del inmueble afectado en situación de asimilación a la de fuera de ordenación, corresponde al Alcalde-Presidente, pudiendo delegar la misma en los términos previstos en la legislación local.

Artículo 7.- Plazos para resolver.

1. La resolución expresa sobre la solicitud deberá notificarse al interesado dentro del plazo máximo de seis meses. Dicho plazo comenzará a contar desde la fecha en que la solicitud tenga entrada en el Registro General de Entrada del Ayuntamiento de Gelves y quedará suspendido en los casos previstos en la legislación sobre procedimiento administrativo común, incluido los plazos para subsanación de deficiencias en la solicitud o documentación que se acompaña a la misma.
2. Trascurrido el plazo establecido en el apartado anterior sin que se hubiere notificado la resolución expresa, ésta se entenderá desestimada por silencio administrativo. En ningún caso podrán adquirirse por silencio facultades o derechos que contravengan la ordenación territorial o urbanística.

Artículo 8.- Contenido de la resolución.

1. La resolución administrativa por la que se acuerde la declaración del inmueble afectado en situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación, contendrá de forma **expresa**:
 - Identificación de la edificación conforme se especifica en el artículo 10.1.a).
 - El reconocimiento de la aptitud de la edificación terminada para el uso al que se destina por reunir las condiciones de seguridad, habitabilidad y salubridad exigidas para dicho uso.
 - El reconocimiento de que la edificación se encuentra en situación de asimilada a régimen de fuera de ordenación por haber transcurrido el plazo para el restablecimiento del orden urbanístico infringido, o por imposibilidad legal o material de ejecutar la resolución de reposición de la realidad física alterada, siempre que la indemnización por equivalencia que se hubiere fijado haya sido íntegramente satisfecha conforme a lo previsto por el artículo 51 del Reglamento de Disciplina Urbanística, identificando las circunstancias que motivan la declaración y el régimen jurídico aplicable al mismo.
 - Especificación de las obras propias de su régimen jurídico que pueden ser autorizadas conforme a lo establecido por el artículo 8.3, así como los servicios básicos que puedan prestarse por compañías suministradoras, y las condiciones del suministro.
2. Si la resolución fuera denegatoria se indicarán las causas que la motivan con advertencia expresa de que la edificación no puede ser utilizada. El Ayuntamiento adoptará las medidas de protección de la legalidad urbanística y de restablecimiento del orden jurídico infringido que procedan.

Artículo 9.- De la inscripción en el Registro de la Propiedad.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE GELVES

C/ 1er. Tte. Alcalde José Garrido, s/n

Tfn.: 95 576 00 00 Fax: 95 576 02 64

41120 – Gelves (Sevilla)

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

La escritura pública de declaración de la obra nueva que habilite la inscripción en el Registro de la Propiedad de las edificaciones sobre las que hubiere recaído resolución declarativa de asimilación al régimen de fuera de ordenación, contendrá como parte de la misma copia de la propia resolución administrativa, con mención expresa a las condiciones de otorgamiento de cada una de ellas, sustituyendo la resolución a la licencia de ocupación o de utilización necesaria para la inscripción registral de la edificación y que no puede concederse sobre ella por no proceder, debido a su situación de asimilación al régimen de fuera de ordenación.

Artículo 10.- Régimen jurídico aplicable a las edificaciones asimiladas al régimen de fuera de ordenación.

Las edificaciones asimiladas al régimen de fuera de ordenación deberán mantenerse en los términos en que sean autorizadas, no pudiendo en ningún caso incrementar su superficie construida o introducir mejoras que provoquen la intensificación del uso.

Las obras autorizables serán las exigidas para el mantenimiento de las condiciones de seguridad, habitabilidad y salubridad del inmueble, y en lo que respecta a los servicios básicos, se establece que éstos se presten de forma autónoma siempre que no se induzca la formación de un núcleo de población.

Artículo 11.- Obras excepcionales.

1. Una vez otorgado el reconocimiento, podrán autorizarse las obras de reparación y conservación que exija el estricto mantenimiento de las condiciones de seguridad, habitabilidad y salubridad de los inmuebles declarados en situación de asimilados al régimen de fuera de ordenación, siempre que no estuviera prevista la expropiación o demolición de los mismos en un plazo de cinco años, que en cualquier caso, debe recogerse en la resolución por la que se resuelva tal declaración.

De no recogerse expresamente, se entenderá que sobre los inmuebles referidos no existe causa legal de expropiación o demolición predeterminada.

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

Artículo 12.- Reconocimiento parcial de usos.

En el supuesto de que existiesen implantados en la edificación dos o más usos y éstos se ubicasen en espacios físicos separables técnica y funcionalmente, la resolución de reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación podrá limitarse a dichos espacios en los que concurran los presupuestos para su reconocimiento.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE GELVES

C/ 1er. Tte. Alcalde José Garrido, s/n

Tfn.: 95 576 00 00 Fax: 95 576 02 64

41120 – Gelves (Sevilla)

Artículo 13.- Prestación por equivalencia.

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

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

Artículo 14.- Tasas.

Serán las establecidas en las Ordenanzas fiscales reguladoras de las licencias de obras, y de no encontrarse expresamente establecidas, se estará a lo previsto en la legalización de obras.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE GELVES

C/ 1er. Tte. Alcalde José Garrido, s/n

Tfn.: 95 576 00 00 Fax: 95 576 02 64

41120 – Gelves (Sevilla)

2. ORDENANZA MUNICIPAL POR LA QUE SE REGULAN LAS NORMAS MÍNIMAS DE HABITABILIDAD Y SALUBRIDAD DE LAS EDIFICACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE, SEGÚN EL USO AL QUE SE DESTINEN PREVISTAS EN EL ARTICULO 5 DEL DECRETO 2/2012, DE 10 DE ENERO, POR EL QUE SE REGULA EL RÉGIMEN DE LAS EDIFICACIONES Y ASENTAMIENTOS EXISTENTES EN SUELO NO URBANIZABLE EN LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DE ANDALUCÍA

Exposición de motivos

Tal y como recoge la exposición de motivos del Decreto 2/2012, de 10 de enero, por el que se regula el régimen de las edificaciones y asentamientos existentes en suelo no urbanizable en la Comunidad Autónoma de Andalucía, la complejidad de los procesos territoriales y su evolución en el tiempo, y las modificaciones habidas en el marco normativo, hacen que convivan en esta clase de suelo situaciones muy diferentes, tanto en su génesis como en su forma de implantación, que demandan un tratamiento diferenciado, siendo necesario clarificar el régimen aplicable a las distintas situaciones en que se encuentran las edificaciones existentes en suelo no urbanizable, estableciendo los requisitos esenciales para su reconocimiento por el Ayuntamiento y su tratamiento por el planeamiento urbanístico.

El Artículo 5 del Decreto 2/2012 establece que los Ayuntamientos mediante ordenanza municipal regularán las normas mínimas de habitabilidad y salubridad de las edificaciones en suelo no urbanizable según el uso al que se destinan.

Mediante Orden de 21 de marzo de 2.013 la Consejería competente en materia de urbanismo aprobó la Normativa Directora para el establecimiento de las normas mínimas de habitabilidad previstas en el artículo 5 del Decreto 2/2012; en dicho texto se pone de manifiesto que la aplicación de la normas de habitabilidad adquieren especial relevancia en los procedimientos de reconocimiento de asimilado a fuera de ordenación, ya que a estas edificaciones, aun manteniendo el carácter de ilegal, podrá serles reconocida su aptitud al uso al que se destinan siempre que reúnan las condiciones de seguridad, habitabilidad y salubridad exigidas para dicho uso. Así mismo se manifiesta la necesidad de dichas normas para la regularización de las edificaciones terminadas, sin licencia urbanística, con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley del Suelo de 1.975, para las que el Decreto 2/2.012 prevé su asimilación a las edificaciones legales, siempre que reúnan las condiciones que se especifican en el mismo “siempre que sigan manteniendo en la actualidad el uso y las características tipológicas que tenían a la entrada en vigor de la Ley citada y no se encuentren en situación legal de ruina urbanística”.

Por lo anterior la presente ordenanza que toma como punto de partida las normas mínimas contenidas en la Normativa Directora para el establecimiento de las normas mínimas de habitabilidad previstas en el artículo 5 del Decreto 2/2012, centran su atención en las condiciones mínimas aplicables a las edificaciones en los procedimientos del reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación y el de regularización de las edificaciones terminadas con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley del Suelo de 1.975. Sin embargo, para el resto de las edificaciones aisladas existentes en el suelo no urbanizable, se aplicarán las normas específicas sobre habitabilidad y salubridad que estén vigentes en el momento de la concesión de la licencia urbanística.

NORMATIVA



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE GELVES

C/ 1er. Tte. Alcalde José Garrido, s/n

Tfn.: 95 576 00 00 Fax: 95 576 02 64

41120 – Gelves (Sevilla)

Artículo 1.- Objeto, contenido y alcance

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

2. Conforme a lo dispuesto en esta Normativa, se entenderá que la edificación terminada resulta apta para el uso al que se destina cuando, sin necesidad de ninguna actuación material posterior, reúna las siguientes condiciones básicas:

a) Su ubicación no resulta incompatible con otros usos autorizados y dispone de accesibilidad adecuada en condiciones de seguridad.

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

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

d) Reúne condiciones adecuadas de salubridad sin que se vea afectada la salud de las personas en su utilización, ni se alteren las condiciones medioambientales de su entorno.

e) Los espacios habitables resultan aptos para el uso al que se destinan por reunir unos requisitos mínimos de funcionalidad.

3. La aplicación de esta ordenanza se realizará sin perjuicio del cumplimiento de los siguientes requisitos:

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

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

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

Artículo 2.- Sobre las condiciones de ubicación y accesibilidad de las edificaciones.

1. La edificación deberá estar ubicada de forma que se respeten las distancias mínimas exigidas respecto de otros usos que resulten incompatibles con la propia edificación, conforme a lo establecido en la normativa sectorial de aplicación. No obstante esta condición no será de aplicación cuando la propia normativa sectorial exceptúe su cumplimiento por haber entrado en vigor con posterioridad a la existencia de dichas edificaciones o usos.

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

Artículo 3.- Sobre el impacto generado por las edificaciones.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE GELVES

C/ 1er. Tte. Alcalde José Garrido, s/n

Tfn.: 95 576 00 00 Fax: 95 576 02 64

41120 – Gelves (Sevilla)

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

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

De conformidad con el artículo 11.6 del Decreto y con el fin de evitar el impacto negativo de las edificaciones sobre el paisaje del entorno, se tendrán en cuenta los criterios siguientes para ordenar en su caso la ejecución de las obras de reparación necesarias de carácter previo a la resolución de la situación de asimilado a fuera de ordenación:

1.- Los cerramientos o vallados de las parcelas del suelo no urbanizable, en general serán a base de vegetación autóctona o mediante materiales que no supongan impacto paisajístico negativo.

2.- Se deberán eliminar o corregir los impactos paisajísticos existentes provocados por vertidos, taludes, desmontes, desbroces, acumulación de materiales, afectación a escorrentías, etc. debiéndose en tal caso proceder a las actuaciones de restauración oportunas (adecuación topográfica e hidrológica, reforestación etc)

Artículo 4. *Condiciones de seguridad.*

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

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

3. La utilización de la edificación no debe comportar riesgos físicos para los usuarios, disponiendo de medidas que eviten el riesgo de caída en huecos, terrazas y escaleras, así como otros riesgos previsibles.

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

Artículo 5.- *Condiciones mínimas de salubridad.*

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

2. La edificación deberá contar con un sistema de abastecimiento de agua que posibilite las dotaciones mínimas exigibles en función del uso al que se destina. En el supuesto del uso residencial, el abastecimiento debe permitir un consumo seguido de al menos 50 litros de agua y un caudal mínimo de 10 litros por minuto. Cuando el sistema de abastecimiento sea de carácter autosuficiente, realizado mediante pozos, aljibes, balsas u



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE GELVES

C/ 1er. Tte. Alcalde José Garrido, s/n

Tfn.: 95 576 00 00 Fax: 95 576 02 64

41120 – Gelves (Sevilla)

otros medios autorizados, éstos deberán reunir las condiciones exigidas por la normativa de aplicación, y estar ubicados de forma que no exista peligro para la contaminación de las aguas. En todo caso, deberá quedar garantizada la potabilidad de las aguas para el consumo humano.

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

Norma 6.ª Condiciones mínimas de habitabilidad y funcionalidad.

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

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

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

c) Ninguno de los espacios habitables puede servir de paso obligado a otros locales que no sean de uso exclusivo de los mismos. El cuarto de aseo no puede servir de paso obligado al resto de piezas habitables

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

e) Los patios deberán poseer las dimensiones adecuadas para permitir, de forma eficaz, la iluminación y ventilación de las dependencias que den a ellos. A tal fin los patios permitirán la inscripción de, al menos, un círculo de 2 m. de diámetro.

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

g) Las alturas libres entre pavimentos y techos acabados deberán ser, como mínimo, de 2,40 m y de 2,20 m en vestíbulos, pasillos y cuartos de aseo.

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

- Red interior para suministro de agua a los aparatos sanitarios y electrodomésticos.
- Red interior para suministro de energía eléctrica a los puntos de consumo, conectada a la red de suministro o mediante soluciones alternativas de autoabastecimiento.
- Red interior de desagüe de aparatos sanitarios y, en su caso, electrodomésticos, disponiendo todos ellos de dispositivos sifónicos individuales o comunes.

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



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE GELVES

C/ 1er. Tte. Alcalde José Garrido, s/n

Tfn.: 95 576 00 00 Fax: 95 576 02 64

41120 – Gelves (Sevilla)