



## AYUNTAMIENTO DE CASARABONELA

### ANUNCIO APROBACION DEFINITIVA ORDENANZA REGULADORA.

Al no haberse presentado reclamaciones durante el plazo de exposición al público, queda automáticamente elevado a definitivo el acuerdo plenario inicial de fecha 30 de enero de 2013 aprobatorio del REGLAMENTO REGULADOR DEL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO DE DECLARACIÓN DE EN SITUACIÓN DE ASIMILADOS A FUERA DE ORDENACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES, OBRAS E INSTALACIONES, PREVISTO EN EL ARTICULO 53 DEL REGLAMENTO DE DISCIPLINA URBANISTICA del Ayuntamiento de Casarabonela y 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

### **"REGLAMENTO REGULADOR DEL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO DE DECLARACIÓN DE EN SITUACIÓN DE ASIMILADOS A FUERA DE ORDENACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES, OBRAS E INSTALACIONES, PREVISTO EN EL ARTICULO 53 DEL REGLAMENTO DE DISCIPLINA URBANISTICA"**

#### **EXPOSICIÓN DE MOTIVOS**

Con objeto de constituirse un instrumento eficaz y efectivo en la lucha contra la ilegalidad urbanística y contribuir al logro de un urbanismo sostenible, como aspiración irrenunciable de la ciudadanía andaluza, como recoge en su exposición de motivos, nace el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía, aprobado por Decreto 60/2010, de 16 de marzo.

El adecuado equilibrio entre la demanda social y la necesaria protección y ordenación del suelo ha de plantarse al tiempo de la formulación o revisión de los instrumentos de planificación urbanística. Analizar si el planeamiento urbanístico vigente pondera la demanda social existente y previsible con la necesaria protección y adecuada ordenación del territorio, pues con el equilibrio de ambos intereses podría resolverse, utilizando mecanismos que ofrece la vigente legislación, parte de la problemática planteada, es cuestión que el Ayuntamiento de Casarabonela debe plantearse a través del reconocimiento de la realidad existente, contemplando la misma en el futuro Plan General de Ordenación Urbanística.

La existencia de un gran numero de edificaciones en el termino municipal de Casarabonela, que contravienen la ordenación urbanística vigente y los efectos de índole socio-económicos que derivarían de aplicar las procedentes medidas de restablecimiento de la realidad física alterada ilícitamente, requiere el estudio de posible alternativas que legal y reglamentariamente puedan darse a la situación creada, dentro de la estricta legalidad.

El Reglamento de Disciplina Urbanística de Andalucía junto con el Reglamento de Disciplina aprobado por este Ayuntamiento, aspiran a proporcionar soluciones útiles en la práctica, afrontando la regulación de problemas necesitados de un tratamiento generoso, como sucede con las figuras del cumplimiento por equivalencia de la resolución acordando la reposición de la realidad física alterada, o con la



## **AYUNTAMIENTO DE CASARABONELA**

extensión del régimen propio de la situación de fuera de ordenación a otras ontológicamente asimilables, en todo caso, sin perjuicio de la ordenación que pueda acordar el Ayuntamiento en el ejercicio de su potestad de planeamiento.

El Ayuntamiento de Casarabonela, al amparo de lo contenido en el artículo 53 del Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía, tras la modificación operada por el Decreto 2/2012, viene a regular mediante la presente Ordenanza situaciones consolidadas que aun naciendo contrarias al ordenamiento urbanístico, el transcurso del tiempo hace que no resulte posible la restauración de ese orden jurídico infringido. En definitiva se trata de regular la situación de aquellas edificaciones, en su mayor parte viviendas edificadas en suelo no urbanizable a las que transcurrido el plazo previsto en el artículo 185 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, tras la modificación por la Ley 2/2012 de 30 de Enero, no se hayan aplicado las medidas pertinentes tendentes al restablecimiento del orden jurídico que perturbó su construcción.

### **Artículo 1.- Objeto**

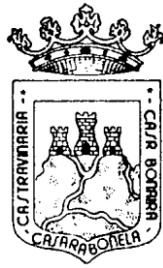
La presente Ordenanza Municipal tiene por objeto regular el procedimiento administrativo de declaración de en situación de asimilados a fuera de ordenación de los actos de uso de suelo y en particular, las construcciones, obras e instalaciones en suelo realizadas con infracción de la normativa urbanística, previsto en el artículo 53 del Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía ,respecto a las que ya no se pueden adoptar medidas de protección y restauración de la legalidad por haber transcurrido el plazo de seis años desde la finalización de las mismas, sin que por parte de esta Administración se hubiera instruido expediente y recaído resolución ordenando la restauración de la legalidad, así como de las obras, instalaciones y construcciones sobre las que hubiera recaído resolución de reposición de la realidad física alterada, por contravenir la legalidad urbanística, cuya ejecución deviniera en imposible en los términos establecidos en el artículo 51 del Reglamento de Disciplina Urbanística mencionado.

### **Artículo 2.- Ámbito de aplicación**

La presente Ordenanza será de aplicación a los actos de uso de suelo, en particular a las obras, edificaciones e instalaciones que se han ejecutado en contra de las previsiones de la ordenación urbanística pero que respecto de las cuales ha prescrito la acción de restauración del orden jurídico infringido por el transcurso del plazo de seis años desde su finalización total.

Solo se aplicará el régimen de asimilación a la situación legal de fuera de ordenación cuando no se dé ninguna de las siguientes circunstancias:

- a) Que no hayan transcurrido más de seis años desde la finalización total de las obras.
- b) Que las obras, construcciones o instalaciones invadan el dominio público o su zona de servidumbre establecidos por la correspondiente legislación sectorial.
- c) Que las obras, edificaciones o instalaciones se encuentren de terrenos clasificados como suelo no urbanizable de especial protección.
- d) Los actos y usos de parcelaciones recogidos en el artículo 185.2ª de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.



## AYUNTAMIENTO DE CASARABONELA

### Artículo 3.- Solicitud

Con la entrada en vigor de la presente Ordenanza los propietarios de los actos de uso del suelo, a las que hace referencia el artículo anterior, podrán solicitar del Ayuntamiento de Casarabonela la adopción de resolución administrativa por la que se declare dichas obras, construcciones o instalaciones en situación asimilada al régimen de fuera de ordenación, a fin de que pueda procederse a la inscripción de las mismas en el Registro de la Propiedad.

### Artículo 4.- Inicio del procedimiento

1. El titular de los actos de uso del suelo, en particular de obras, construcciones o instalaciones solicitará del órgano municipal competente resolución por la que se acuerde declaración de haber transcurrido el plazo para la adopción de medidas de protección o restablecimiento de la legalidad urbanística o el cumplimiento por equivalencia en caso de imposibilidad legal o material de ejecución de la resolución en su día adoptada.

2. A la solicitud deberá acompañar la siguiente documentación, por triplicado:

### Artículo 4.- Inicio del procedimiento

1. El titular de los actos de uso del suelo, en particular de obras, construcciones o instalaciones solicitará del órgano municipal competente resolución por la que se acuerde declaración de haber transcurrido el plazo para la adopción de medidas de protección o restablecimiento de la legalidad urbanística o el cumplimiento por equivalencia en caso de imposibilidad legal o material de ejecución de la resolución en su día adoptada.

2. A la solicitud deberá acompañar la siguiente documentación, por triplicado:

- a) *Solicitud por parte de la persona titular de la edificación.*
- b) *N.I.F. o N.I.E.*
- c) *Certificado gráfico y descriptivo del IBI URBANA o ALTA en el IBI (Modelo 902).*
- d) *Identificación del inmueble afectado, indicando su localización geográfica mediante referencia catastral o, en su defecto, mediante cartografía oficial georreferenciada.*
- e) *Nota simple informativa reciente del Registro de la Propiedad correspondiente a la finca en que se enclava la edificación objeto de solicitud.*
- f) *Fecha de terminación de la edificación original, acreditada mediante cualquiera de los documentos de prueba que se relacionan en el artículo 20.4) del Texto Refundido de la Ley del Suelo aprobado por Real Legislativo 2/2008, 20 de junio.*
- g) *Certificado descriptivo y gráfico expedido por **tecnico competente** en caso de viviendas y cualquier otro uso, conteniendo fotografías recientes de cada una de las fachadas, planos de planta, alzado y sección a escala mínima 1/100 con indicación de las superficies útiles y construidas de la edificación y plano de emplazamiento de la misma en la parcela debidamente acotado, en el que se acredite la aptitud de la edificación terminada para el uso a que se destina, por reunir las condiciones de ubicación, accesibilidad, impacto, seguridad, salubridad, habitabilidad y funcionalidad recogidas en las normas mínimas de habitabilidad (ARTÍCULO 5).*
- h) *Aptitud de la edificación terminada para el uso a que se destina, mediante certificado que acredite que reúne las condiciones de seguridad, habitabilidad y salubridad.*



## AYUNTAMIENTO DE CASARABONELA

*En caso de precisarse obras de adaptación, Memoria Descriptiva de las mismas realizada por tecnico competente en caso de viviendas y cualquier otro uso, en la que se contemplen 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 del Decreto 2/2012, de 10 de enero. Asimismo se describirán las obras estrictamente indispensables para garantizar el cumplimiento de las normas mínimas de habitabilidad y salubridad municipales para edificaciones en suelo no urbanizable. Estas obras serán en todo caso obras menores, no podrán suponer aumento de volumen, superficie construida o cambio de uso, Y su realización será objeto de orden de ejecución por el Ayuntamiento con carácter excluyente de cualquier otra obra sobre la edificación.*

- i) Boletines / Certificados de las instalaciones de agua, saneamiento, electricidad y gas, suscritos por instaladores autorizados y debidamente visados por la Delegación Provincial de la Consejería competente en materia de Industria, tanto si estos servicios van a proporcionarse de forma autónoma como si lo van a ser a través de compañía suministradora.*
- j) En caso de instalación autónoma de suministro de agua potable, certificado de aptitud del agua para consumo humano expedido por facultativo o empresa acreditada a tal efecto, con clara identificación de la vivienda objeto del certificado.*
- k) Si va a solicitarse el suministro de agua, saneamiento, gas y/o energía eléctrica por compañía suministradora, certificado de cada compañía suministradora donde se acredite que estos suministros estén accesibles y que la acometida es viable.*

3. La solicitud deberá identificar suficientemente el inmueble sobre el que se han llevado a cabo las obras, edificaciones, construcciones o instalaciones objeto de la resolución administrativa que se pretende obtener, señalando su referencia catastral y número de finca registral.

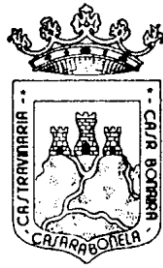
**4.- En el caso de que el Ayuntamiento inicie de oficio el procedimiento será en todo caso a costa del interesado. No obstante el Ayuntamiento efectuará un requerimiento previo a fin de que sea solicitado a instancia de parte.**

### **Artículo 5.- Normas mínimas de habitabilidad y salubridad de las edificaciones en suelo no urbanizable.**

Para ser objeto de declaración de asimiladas al régimen de fuera de ordenación o, en su caso, para obtener licencia de ocupación o utilización, las edificaciones en suelo no urbanizable, deberán cumplir las normas que se dictan a continuación, sin perjuicio de la aplicación a dichas edificaciones de las normas en materia de edificación o de aquellas otras que guarden relación con las condiciones de seguridad, habitabilidad o salubridad dictadas por organismos, entidades o Administraciones Públicas.

#### 5.1. Objeto, alcance y contenido.

1. La presente Normativa 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 o licencia de ocupación y



#### **AYUNTAMIENTO DE CASARABONELA**

utilización en aquellos casos contemplados en el Decreto 2/2012, de 10 de enero, en los que proceda dicha licencia.

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 para que no se vea afectada la salud de las personas en su utilización, ni se alteren las condiciones medioambientales de su entorno.

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

3. Las reglas establecidas en esta Normativa serán de aplicación sin menoscabo del preceptivo cumplimiento de las normas legales y reglamentarias que resulten de aplicación.

4. La aplicación de esta Normativa se realizará sin perjuicio del cumplimiento de los siguientes requisitos:

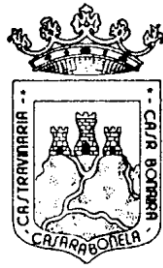
a) El cumplimiento de las exigencias básicas establecidas en la normativa de edificación vigente al momento de la fecha de la terminación de la edificación, con independencia de que en la certificación técnica exigida en el procedimiento de reconocimiento se acredite que las posibles incompatibilidades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

b) La aplicación de aquellas otras normas 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.

#### **5.2. Condiciones de ubicación y accesibilidad.**

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 de aplicación.



## **AYUNTAMIENTO DE CASARABONELA**

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.

### 5.3. Sobre el impacto generado por las edificaciones

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.

### 5.4. 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.

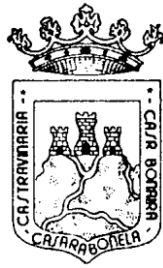
2. La edificación deberá cumplir con las exigencias básicas de protección contra incendios conforme al uso al que se destina, disponiendo de las medidas que eviten el riesgo de propagación interior y exterior del incendio y los medios de evacuación que sean precisos.

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.

### 5.5. 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.



#### **AYUNTAMIENTO DE CASARABONELA**

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 se trate de un sistema de abastecimiento autosuficiente, realizado mediante pozos, aljibes, balsas u otros medios autorizados, éstos deberán reunir las condiciones exigidas por la normativa de aplicación, y estar ubicados de forma que no exista peligro para la contaminación de las aguas. En todo caso, deberá quedar garantizada la potabilidad de las aguas para el consumo humano.

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 la eliminación de los residuos sólidos, bien mediante su traslado hasta un vertedero o, disponer de vertedero autónomo conforme a la normativa aplicable.

#### 5.6. 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 m<sup>2</sup>, e incluir como mínimo una estancia que realice las funciones de estar y descanso, un equipo de cocina y un cuarto de aseo independiente.

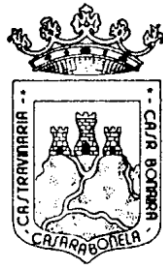
b) Las piezas habitables no pueden estar situadas en planta sótano y deberán estar independizadas de otros locales anexos de uso no compatible.

c) El cuarto de aseo no podrá servir de paso obligado al resto de las piezas habitables.

d) Todas las piezas habitables deben disponer de iluminación natural desde un espacio abierto exterior o patio de luces, excepto los cuartos de aseo y las dependencias auxiliares. Los huecos de iluminación deben tener una dimensión mínima superior a 1/10 de la superficie útil de la pieza, con huecos practicables para ventilación de al menos 1/3 de la dimensión mínima.

Los baños y aseos que no dispongan de huecos de ventilación directa al exterior, deben disponer de un sistema de ventilación forzada, con renovación continua de aire, o disponer de un sistema de ventilación mecánica.

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



#### **AYUNTAMIENTO DE CASARABONELA**

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

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

Red interior para suministro de agua a los aparatos sanitarios y electrodomésticos.

Red interior para suministro de energía eléctrica a los puntos de consumo, conectada a la red de suministro o mediante soluciones alternativas de autoabastecimiento.

Red interior de desagüe de aparatos sanitarios y, en su caso, electrodomésticos, disponiendo todos ellos de dispositivos sifónicos.

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

#### **Artículo 6.- Tramitación del procedimiento**

Una vez presentada la solicitud con la totalidad de la documental especificada en el artículo anterior, los servicios técnicos municipales procederá a la inspección de las obras, construcciones, edificaciones o instalaciones, comprobándose la veracidad de los datos aportados y de la situación constructiva en que se encuentra el inmueble, emitiendo el correspondiente informe en el que, en su caso, se incluirán las obras de obligada ejecución por parte del solicitante que resulten necesarias para reducir el impacto negativo de las mismas y no perturbar la seguridad, salubridad de la zona y el ornato o paisaje del entorno.

Se emitirá igualmente informe jurídico a fin de constatar los términos previstos en el art. 11.4 del D. 2/2012 de 10 de enero, que no se encuentre en curso procedimiento de protección de la legalidad urbanística y de restablecimiento del orden jurídico infringido y que no es legalmente posible medida alguna de restablecimiento del orden jurídico perturbado y reposición de la realidad física.

#### **Artículo 7.- Acreditación de la antigüedad de las construcciones**

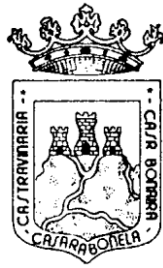
Corresponde a los interesados la acreditación de la antigüedad de las construcciones, obras o instalaciones a efectos de determinar el transcurso del plazo de prescripción desde la terminación de las obras, que impide a la Administración el ejercicio de acciones conducentes al restablecimiento de la legalidad urbanística infringida.

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

#### **Artículo 8.- Competencia**

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





## **AYUNTAMIENTO DE CASARABONELA**

asimilado a régimen de fuera de ordenación corresponde a la Alcaldía, pudiendo delegar la misma en los términos previstos en la legislación local.

### **Artículo 9.- Plazos para resolver**

1. La resolución expresa sobre la solicitud deberá notificarse al interesado en el plazo de tres meses. Dicho plazo comenzará a contar desde la fecha en que la solicitud tenga entrada en el Registro General del Ayuntamiento de Casarabonela, siempre y cuando a la misma se acompañe la totalidad de la documental requerida y se suspenderá en los casos previstos en la legislación y procedimiento administrativo común, incluidos los plazos para subsanación de deficiencias de la solicitud.

2. Transcurrido el plazo establecido en el apartado anterior sin que se hubiera notificado la resolución expresa, ésta se entenderá otorgada por silencio administrativo. En ningún caso podrán adquirirse por silencio administrativo facultades o derechos que contravengan la ordenación territorial o urbanística.

### **Artículo 10.- Contenido de la Resolución**

1. Que ha transcurrido el plazo previsto en el artículo 185.1 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, para la adopción de medidas cautelares o definitivas de protección de la legalidad urbanística y restablecimiento del orden jurídico perturbado.

2. Declaración de en situación de asimilación al régimen de fuera de ordenación, determinado la obra, construcción o instalación sobre la que recae y especificando las superficies útiles y construidas.

3. Determinación de la parcela catastral, indicando nº de finca, o referencia catastral o cartografía oficial georreferenciada.

4. Sometimiento expreso al artículo 53 del Decreto 60/2010, de 16 de marzo, que aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística en Andalucía, señalando expresamente las obras que se podrán llevar a cabo, previa licencia.

5. Las obras, construcciones e instalaciones, que en su caso, no se incluyan en la declaración.

6. Contendrá indicación expresa de que sobre el inmueble afectado solo podrán realizarse obras estrictamente exigibles para asegurar la seguridad y salubridad de las construcciones o su utilización conforme al uso establecido.

### **Artículo 11.- De la inscripción en el Registro de la Propiedad**

La resolución administrativa por la que se declara al inmueble en situación asimilada al régimen de fuera de ordenación se inscribirá en el Registro de la propiedad en la forma y a los efectos previstos en la legislación hipotecaria.

### **Artículo 12.- Régimen jurídico aplicable a las obras, construcciones e instalaciones asimiladas al régimen de fuera de fuera de ordenación**

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

### **Artículo 13.- Obras excepcionales**



#### **AYUNTAMIENTO DE CASARABONELA**

1. Con carácter general solo podrán realizarse obras de reparación y conservación que exija la estricta conservación de la habitabilidad o la utilización conforme el destino establecido

2. Excepcionalmente podrán autorizarse obras parciales y circunstanciales de consolidación sobre los inmuebles declarados en situación de asimilados al régimen de fuera de ordenación, siempre que no estuviera prevista la expropiación o demolición en el plazo de cinco años. Obras que no darán lugar al incremento del valor de la expropiación. En cualquier caso, debe recogerse en la resolución por la que se resuelva la declaración, de no recogerse, se entenderá que sobre dicho inmueble no existe causa legal de expropiación o demolición predeterminada.

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

Cualesquiera otras obras serán ilegales y nunca podrán dar lugar a incremento del valor de las expropiaciones.

#### **Artículo 14.- Otorgamiento de licencias de ocupación y de utilización**

Sobre las construcciones, obras o instalaciones declaradas en situación asimilada al régimen de fuera de ordenación podrán concederse licencias de ocupación y de utilización, siempre que las mismas sean conforme con el ordenamiento urbanístico vigente en el momento de la solicitud.

Tales licencias describirán la situación de asimilación al régimen de fuera de ordenación y precisarán el régimen aplicable a las mismas, otorgándose bajo la condición de su constancia en el Registro de la Propiedad en la forma y a los efectos previstos en la legislación correspondiente.

En el caso de imposibilidad material o legal de ejecución de la resolución de reposición de la realidad física alterada, tales licencias solo serán otorgadas en el caso de que la indemnización por equivalencia que se hubiera fijado hubiera sido íntegramente satisfecha.

#### **Artículo 15.- Efectos del régimen de asimilación al de fuera de ordenación**

Las obras, construcciones e instalaciones al que sea de aplicación el régimen de asimiladas estarán sometidas a la inspección periódica de construcciones y edificaciones cada diez años de acuerdo con lo establecido en el artículo 156 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

A tal efecto el Ayuntamiento de Casarabonela aprobará un Plan de Inspección sobre la Inspección periódica de construcciones y edificaciones en la que se regulará de forma específica el deber de cumplimiento de esta obligación para las edificaciones a la que se refiere el apartado anterior.

#### **Artículo 16.- Prestación de equivalencia**

En situación idéntica al del régimen de asimilado al de fuera de ordenación quedarán las obras, construcciones e instalaciones sobre las que se hubiera 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.



## AYUNTAMIENTO DE CASARABONELA

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 17. Formación de censo


El Ayuntamiento de Casarabonela procederá a la confección de un censo de las obras, construcciones e instalaciones en suelo no urbanizable, que sin licencia municipal o sin ajustarse a sus determinaciones y sobre las que no resulte posible el inicio de acciones tendentes al restablecimiento de la legalidad urbanística, como consecuencia de haber transcurrido el plazo de seis años desde su total finalización.

### Disposición Adicional.

**En todo lo no regulado por este Reglamento se estará a lo dispuesto en el D.2/2012 de 10 enero por el que se regula el régimen de edificaciones y asentamientos en suelo no urbanizable ( BOJA nº 19 de 30/01/2012) y demás normativa de aplicación.**

### Disposición Final

La presente Ordenanza entrará en vigor una vez transcurrido los plazos a los que hace referencia el artículo 70.2 de la LRBRU.

 <small>Ayuntamiento de Casarabonela</small>	<b>SOLICITUD DE RECONOCIMIENTO DE SITUACIÓN DE ASIMILADO AL RÉGIMEN DE FUERA DE ORDENACIÓN DE EDIFICACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE</b>
Decreto 2/2012 de 10 de enero y art. 53 del Decreto 60/2010 de 16 de marzo. <span style="float: right;">Nº de Expediente</span>	

APELLIDOS Y NOMBRE:			D.N.I./C.I.F:		
DOMICILIO:			LOCALIDAD:		
CÓDIGO POSTAL:	PROVINCIA:	E-MAIL:		TELÉFONO:	
REPRESENTANTE:			D.N.I./C.I.F:		

Se solicita reconocimiento de la Situación de Asimilado al Régimen de Fuera de Ordenación de la edificación cuyos datos se indican a continuación y constan en la documentación adjunta,

LOCALIZACIÓN DE LA EDIFICACIÓN O CONSTRUCCIÓN	POBLACIÓN:	PARCELA:	POLÍGONO:
SITUACIÓN y/o PARAJE:	REFERENCIA CATASTRAL:	FINCA REGISTRAL:	

**DOCUMENTACIÓN QUE SE DEBE ACOMPAÑAR A LA SOLICITUD:**



## AYUNTAMIENTO DE CASARABONELA

- a) Fotocopia N.I.F. o C.I.E. del titular, y representante en su caso.
- b) Nota simple informativa reciente del Registro de la Propiedad correspondiente a la finca en que se enclava la edificación objeto de solicitud.
- c) Identificación del inmueble afectado, indicando su localización geográfica mediante referencia catastral o, en su defecto, mediante cartografía oficial georreferenciada. Certificado gráfico y descriptivo del IBI URBANA o ALTA en el IBI (Modelo 902).
- d) Fecha de terminación de la edificación original, acreditada mediante cualquiera de los documentos de prueba que se relacionan en el artículo 20.4) del Texto Refundido de la Ley del Suelo aprobado por Real Legislativo 2/2008, 20 de junio.
- e) Certificado descriptivo y gráfico visado, expedido por técnico competente en caso de viviendas y cualquier otro uso, conteniendo fotografías recientes de cada una de las fachadas, planos de planta, alzado y sección a escala mínima 1/100 con indicación de las superficies útiles y construidas de la edificación y plano de emplazamiento de la misma en la parcela debidamente acotado, en el que se acredite la aptitud de la edificación terminada para el uso a que se destina, por reunir las condiciones de ubicación, accesibilidad, impacto, seguridad, salubridad, habitabilidad y funcionalidad recogidas en las normas mínimas de habitabilidad (art. 5 ordenanza municipal aprobada).
- f) En caso de precisarse obras de adaptación, Memoria Descriptiva de las mismas realizada **por técnico competente** en caso de viviendas y en cualquier otro uso, en la que se contemplen 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 del Decreto 2/2012, de 10 de enero. Asimismo se describirán las obras estrictamente indispensables para garantizar el cumplimiento de las normas mínimas de habitabilidad y salubridad municipales para edificaciones en suelo no urbanizable. Estas obras serán en todo caso obras menores, no podrán suponer aumento de volumen, superficie construida o cambio de uso, Y su realización será objeto de orden de ejecución por el Ayuntamiento con carácter excluyente de cualquier otra obra sobre la edificación.
- g) Boletines / Certificados de las instalaciones de agua, saneamiento, electricidad y gas, suscritos por instaladores autorizados y debidamente visados por la Delegación Provincial de la Consejería competente en materia de Industria, tanto si estos servicios van a proporcionarse de forma autónoma como si lo van a ser a través de compañía suministradora. En caso de instalación autónoma de suministro de agua potable, certificado de aptitud del agua para consumo humano expedido por facultativo o empresa acreditada a tal efecto.
- h) Si va a solicitarse el suministro de agua, saneamiento, gas y/o energía eléctrica por compañía suministradora, certificado de cada compañía o entidad suministradora donde se acredite que estos suministros estén accesibles y que la acometida es viable.
- i) En el caso de edificaciones aisladas terminadas con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 19/1975 ubicadas en suelo no urbanizable, se deberá justificar que se mantiene el uso original y las características tipológicas que tenían a la entrada en vigor de la citada Ley. También se justificará que no se encuentra en situación de ruina urbanística.
- j) Declaración jurada de inexistencia de procedimiento administrativo de protección de la legalidad urbanística y restablecimiento del orden jurídico perturbado ni judicial sobre el inmueble.

En Casarabonela a \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_

Firma:

A/At. Sr. ALCALDE PRESIDENTE DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CASARABONELA

Plaza Buenavista nº 1, 29566. Casarabonela. Málaga. C.I.F. P-2904000-C. Tlf. 952456561 - 615445067

### CUOTA TRIBUTARIA

1.- La cuota tributaria está compuesta por la suma de:

a) Elemento fijo:

- 750,00 euros, si el coste real y efectivo de la obra, construcción, edificación o instalación, es igual o inferior al importe de 60.000 €
- El 1,25% del coste real y efectivo de la obra, construcción, edificación o instalación, si es superior al importe de 60.000 €

b) Elemento variable: será el resultante de aplicar al coste real y efectivo de la obra, construcción, edificación o instalación, el tipo de gravamen del 3,25%.



#### **AYUNTAMIENTO DE CASARABONELA**

2.- En caso de que en su día se hubiese concedido licencia de obras, habiéndose devengado entonces el impuesto correspondiente, la cuota de la presente tasa se calculará sobre el coste real y efectivo de las obras no amparadas por dicha licencia.

En caso de desistimiento o renuncia formulado por el solicitante con anterioridad a que sea dictada la resolución administrativa objeto de la solicitud, la cuota a liquidar será la establecida como elemento fijo, apartado a), de la señalada en el apartado anterior, siempre que la actividad municipal se hubiera iniciado efectivamente.

En caso de renuncia a la licencia no procederá la devolución de los importes liquidados.

#### **Para valoración técnica de los principales usos, se establecen los siguientes valores:**

(Ordenanza reguladora Casarabonela, de 9 de enero de 2012. Art. 5)

- 1.1 Vivienda Unifamiliar Aislada: 800€/m<sup>2</sup>
- 1.18.2 Piscinas: 300€/m<sup>2</sup>
- 1.20 Almacenes Agrícolas: 400€/m<sup>2</sup>
- 1.21 Edificios Industriales: 600€/m<sup>2</sup>
- 1.20 Cobertizos y otras construcciones anexas: 200€/m<sup>2</sup>
- 1.25.2 Aljibes y depósitos: 400€/m<sup>2</sup>

Contra el presente Acuerdo, se interpondrá recurso contencioso-administrativo, ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía con sede en Málaga, 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.

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

En Casarabonela a 29 de abril de 2013

El Alcalde.

Fdo. Francisco Gómez Armada.