



Administración Local

AYUNTAMIENTO DE LÚJAR

Administración

APROBACION DEFINITIVA DE LA ORDENANZA MUNICIPAL REGULADORA ASIMILADO AL RÉGIMEN DE FUERA DE ORDENACIÓN DE EDIFICACIONES EN SUELO RÚSTICO

APROBACION DEFINITIVA DE LA ORDENANZA MUNICIPAL REGULADORA AFO

Aprobación definitiva ordenanza reguladora AFO

Jose Antonio Gonzalez Cabrera, Alcalde-Presidente de Lujar

HACE SABER: Que se ha aprobado definitivamente la ordenanza municipal reguladora del procedimiento administrativo de declaración de asimilado al régimen de fuera de ordenación de edificaciones en suelo rústico, que se transcribe a continuación:

ORDENANZA MUNICIPAL REGULADORA DEL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO DE DECLARACIÓN DE ASIMILADO AL RÉGIMEN DE FUERA DE ORDENACIÓN DE EDIFICACIONES EN SUELO RÚSTICO

Se redacta la presente Ordenanza asumiendo el ejercicio de responsabilidad local para regular de manera específica el régimen de Asimilado a Fuera de Ordenación [AFO] siguiendo las directrices de la entrada en vigor de la Ley de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía [LISTA] y del Decreto Ley 3/2019, de 24 de septiembre, de medidas urgentes para la adecuación ambiental y territorial de las edificaciones irregulares en el Comunidad Autónoma de Andalucía.

El Capítulo I establece el procedimiento de declaración de la situación a asimilado a fuera de ordenación y se establece el régimen al que deben estar sometidas, antes, y después de la declaración. Dicho régimen es independiente de la clase de suelo donde se ubiquen y de su forma de implantación.

En dichas edificaciones y mientras no se produzca la declaración administrativa de la situación de asimilado a fuera de ordenación, no se permite el acceso a los servicios básicos ni realizar ningún tipo de obra. Una vez reconocida la situación de asimilado a fuera de ordenación, las personas propietarias de esas edificaciones podrán acceder a los servicios de saneamiento, abastecimiento de agua, suministro eléctrico ó gas, si ya existieran las correspondientes redes de infraestructuras, o resolver dichos servicios de forma autónoma.

El Capítulo II establece las condiciones mínimas de habitabilidad, salubridad, accesibilidad, funcionalidad y seguridad estructural que deben cumplir las construcciones para poder reconocerse su situación de asimilado a fuera de ordenación. Las palabras señaladas con un asterisco y un número se detallarán en el Anexo I, diccionario de Términos.

INDICE

CAPÍTULO I LAS EDIFICACIONES AISLADAS DISCONFORMES CON LA ORDENACIÓN TERRITORIAL Y URBANÍSTICA VIGENTE: SITUACIÓN LEGAL DE ASIMILADO AL RÉGIMEN DE FUERA DE ORDENACIÓN.

Artículo 1. Objeto y ámbito de aplicación

Artículo 2. Edificaciones en situación legal de asimilado al régimen de fuera de ordenación

Artículo 3. Reconocimiento de edificaciones en situación legal de asimilado al fuera de ordenación

Artículo 4. Competencia y normas generales del procedimiento

Artículo 5. Inicio del procedimiento: solicitud y documentación

Artículo 6. Instrucción del procedimiento

Artículo 7. Resolución del procedimiento

Artículo 8. Efectos del reconocimiento de edificaciones en situación legal de asimilado al régimen de fuera de ordenación

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

Artículo 10. Obligaciones de los titulares de las edificaciones

Artículo 11. Obligaciones de las empresas suministradoras

Artículo 12. Tasas

CAPITULO II CONDICIONES MÍNIMAS DE LAS DE LAS EDIFICACIONES

Artículo 13. Condiciones básicas

Artículo 14. Condiciones de ubicación y accesibilidad de las edificaciones

Artículo 15. Sobre el impacto generado por las edificaciones

Artículo 16. Condiciones de seguridad

Artículo 17. Condiciones mínimas de salubridad

Artículo 18. Condiciones mínimas de habitabilidad y funcionalidad

Artículo 19. Otras edificaciones existentes

DISPOSICIÓN ADICIONAL: FORMACIÓN DE CENSO

DISPOSICIÓN FINAL: ENTRADA EN VIGOR

ANEXO I: DICCIONARIO DE TÉRMINOS

CAPÍTULO I

LAS EDIFICACIONES AISLADAS DISCONFORMES CON LA ORDENACIÓN TERRITORIAL Y URBANÍSTICA VIGENTE: SITUACIÓN LEGAL DE ASIMILADO AL RÉGIMEN DE FUERA DE ORDENACIÓN.

Artículo 1. Objeto y ámbito de aplicación.

La presente Ordenanza Municipal tiene como objeto regular el régimen urbanístico de las edificaciones aisladas existentes, principalmente en Suelo Rústico, construidas al

margen de la legalidad respecto de las cuales se hubiere agotado el plazo para adoptar medidas de protección de la legalidad urbanística y de restablecimiento del orden jurídico perturbado, así como el procedimiento para el reconocimiento de su situación jurídica de Asimilado al régimen de Fuera de Ordenación, según las previsiones establecidas en el marco normativo de referencia, conformado por la Ley 7/2021, de 1 de diciembre de 2021, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, [LISTA]; Decreto 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.

No será de aplicación en Construcciones anteriores a 1986 ya que nuestras Normas Subsidiarias de Planeamiento General de Lújar, en su apartado "3.3 – Edificaciones y usos existentes", prevén condiciones particulares para este tipo de edificaciones.

Artículo 2. Edificaciones en situación legal de Asimilado al régimen de Fuera de Ordenación

1. A los efectos de la presente Ordenanza, bajo el término genérico de edificación, se incluyen todo tipo de obras, instalaciones y construcciones susceptibles de soportar un

uso que debe contar con licencia urbanística.

2. Tienen la consideración de edificaciones en situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación las edificaciones irregulares*1 que se encuentren terminadas*2, en cualquier clase de suelo y cualquiera que sea su uso, 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 a lo dispuesto en el artículo 153.1*3 de la LISTA.

3. Las edificaciones irregulares a las que se refiere el apartado 2. 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, salvo las que el Ayuntamiento ordene realizar para garantizar

las condiciones de seguridad y salubridad.

Artículo 3. Reconocimiento de Edificaciones en situación legal de Asimilado al Fuera de Ordenación.

1. Una construcción será objeto de reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación siempre que se cumplan las condiciones descritas en el punto 2 del Artículo 2

2. En el caso de parcelaciones urbanísticas*4, en cualquier clase de suelo, la declaración de asimilación al régimen de fuera de ordenación comprenderá la edificación y la parcela sobre la que se ubica, cuya superficie, en el supuesto de dos o más edificaciones en una misma parcela registral o, en su defecto, catastral, coincidirá con los linderos existentes, debiendo constar reflejados estos extremos en la declaración de asimilado a fuera de ordenación.

Este régimen también será de aplicación a las parcelas sobre las que existan edificaciones irregulares para las que haya transcurrido la limitación temporal del artículo 153.1 de la LISTA que se encuentren sobre parcelaciones con título habilitante declarado nulo, sin perjuicio de las resoluciones judiciales que, en su caso, se dicten en ejecución de sentencias. En suelo rústico*5, dicha declaración surtirá los efectos de la licencia urbanística exigida por el artículo 25.1.b) de la Ley 19/1995, de 4 de julio, de Modernización de las Explotaciones Agrarias, y quedará sujeta a la caducidad prevista para las licencias de segregación en la LISTA.

3. Podrán adoptarse medidas de protección de la legalidad urbanística en todo momento, pudiéndose no reconocer el régimen de Asimilado a Fuera de Ordenación, aún habiéndose cumplido el plazo de seis años las siguientes actuaciones:

- Las realizadas sobre dominio público y servidumbres de protección.
- Las realizadas en suelo rústico en zona de influencia del litoral.
- Las que afecten a bienes inscritos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico de Andalucía.
- Edificaciones ubicadas en suelo no urbanizable de especial protección por normativa específica, territorial o urbanística, en terrenos de la Zona de Influencia del litoral, en suelos destinados a dotaciones públicas, o en suelos con riesgos ciertos de erosión, desprendimientos, corrimientos, inundaciones u otros riesgos naturales, tecnológicos o de otra procedencia.
- Las que afecten a zonas verdes y espacios libres.
- Las parcelaciones urbanísticas en suelo rústico, salvo las que afecten a parcelas sobre las que existan edificaciones para las que haya transcurrido la limitación temporal del apartado 2 del Artículo 2 de esta Ordenanza. La excepción anterior, en relación con limitación temporal únicamente será de aplicación a la parcela concreta sobre la que se encuentre la edificación en la que concurran los citados requisitos, no comprendiendo al resto de la parcela o parcelas objeto de la parcelación. En ningún caso será de aplicación la limitación temporal a las parcelas que se encuentren en alguno de los supuestos contemplados en los puntos anteriores del presente apartado.
- Las realizadas en suelo rústico preservado con riesgos ciertos de desprendimientos, corrimientos, inundaciones o similares o que los generen o incrementen, mientras subsistan dichos riesgos conforme al artículo 14.1 b) de la LISTA.
- Las edificaciones que induzcan a nuevos asentamientos urbanísticos*6

4. Según las Normas Subsidiarias de Planeamiento General de Lújar, de 1986, las edificaciones y usos existentes en suelo rústico en el momento de aprobación de las Normas se consideran consolidadas, permitiéndose obras de mantenimiento y mejora siempre que no suponga un aumento de volumen edificado superior a un 10%, ni impliquen alteraciones no permitidas del uso y carácter de la edificación.

5. 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, y lo es sin perjuicio de la potestad jurisdiccional de juzgar y hacer ejecutar lo juzgado.

Artículo 4. Competencia y normas generales del procedimiento.

1. Corresponde al Ayuntamiento la tramitación y resolución del procedimiento de reconocimiento de la situación de asimilado a fuera de ordenación previa exigencia,

si procede, de los siguientes informes y autorizaciones:

- Delegación Territorial de Agricultura, Ganadería y Pesca de Granada, si la construcción se encuentra afectada por la servidumbre de Dominio Público Hidráulico ó si se ubica dentro de un Suelo Rústico especialmente protegido por las Normas Subsidiarias de Planeamiento General de Lújar.

- Demarcación de Carreteras del Estado en Andalucía Oriental, si la construcción está próxima a una Carretera Nacional o a la Autovía A7.

- Servicio Provincial de Costas de Granada, si la construcción se encuentra dentro de el Dominio público marítimo terrestre o en su zona de servidumbre de protección

Se deberá efectuar indicación expresa de que no existen procedimientos penales y se deberá solicitar al Ayuntamiento la inexistencia de expediente sancionador sobre la parcela y la construcción. El plazo máximo para resolver será de seis meses. Transcurrido este plazo sin que haya recaído resolución expresa, se entenderá desestimada la solicitud por silencio administrativo. Si el procedimiento fue iniciado de oficio, se producirá la caducidad del mismo.

2. El plazo comenzará a contar desde la fecha en que la solicitud tenga entrada en el registro del Ayuntamiento, o desde el acuerdo por el que se inicia el procedimiento de oficio, y se suspenderá en los casos previstos en la legislación sobre procedimiento administrativo común, incluidos los siguientes:

- Plazos para la subsanación de deficiencias en la solicitud.

- Períodos preceptivos de información pública establecidos por la legislación sectorial y suspensión del otorgamiento de licencia/autorización.

- Plazos para la concesión de autorizaciones o emisión de informes preceptivos conforme a la normativa urbanística o a la legislación sectorial. Igualmente este plazo se suspenderá por el tiempo que medie entre la notificación del requerimiento y la acreditación de la ejecución de las obras contempladas en los apartados 5.a) y b) del artículo 6 de esta ordenanza.

3. Transcurrido el plazo sin que se hubiese notificado la resolución de reconocimiento, podrá entenderse que la solicitud ha sido desestimada, o en los procedimientos iniciados de oficio, que se ha producido la caducidad del expediente. Se notificará la resolución al interesado, comunicándole los recursos que contra la misma proceda interponer.

Artículo 5. Inicio del procedimiento: Solicitud y documentación.

1. El Procedimiento para la obtención del reconocimiento de la situación de asimilado al régimen previsto en la presente ordenanza deberá ir acompañada de los siguientes documentos, que deberán ser presentados en la plataforma pública digital de la página web del Ayuntamiento de Lújar.

a. Fotocopia del DNI (o NIF) del titular (y representante, en su caso).

b. Documentación acreditativa de la titularidad del inmueble (nota reciente del Registro de la Propiedad de la finca en que se localiza la edificación, o en su defecto copia del título de propiedad del inmueble).

c. Documentación suscrita por técnico competente, visada, acreditativa de los siguientes elementos:

- Identificación del inmueble afectado y actos de uso del suelo ejecutados, 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.

- Fecha de terminación de todas las edificaciones, acreditada mediante cualquiera de los documentos de prueba admitidos en derecho

- Certificación técnico competente, a tales efectos, ó certificado

de antigüedad si tiene se constancia documental fehaciente sobre la fecha de terminación de la edificación, siendo suficiente a estos efectos fotografía aérea datada. Dicha certificación, en su caso, deberá obtenerse de manera previa e independiente del presente procedimiento.

- Certificación expedida por técnico competente, en el que

conste la fecha de terminación de la edificación, construcción ó instalación, con indicación expresa de su uso.

- Acta notarial descriptiva de la finca en la que conste la

terminación de la obra en fecha determinada.

- Certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca, en las que conste la terminación de la obra en fecha determinada y su descripción coincidente con el título

- Estado Actual, Estado Propuesto y aptitud de la edificación terminada para el uso a que se destina, mediante certificación que acredite su estado de conservación, así como, que reúne las condiciones mínimas establecidas en el Capítulo II de las presentes ordenanzas.

- Descripción de las obras indispensables y necesarias para poder dotar 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. En caso de obras de reforma, proyecto de reforma visado, indicando el alcance de las mismas.

- Presupuesto de ejecución material estableciéndose como valor mínimo de ejecución material de la obra, el que resulte de aplicar los módulos fijados por el Colegio Oficial de Arquitectos de Granada.

También se podrá justificar el valor mediante presupuestos detallados, por partidas de obra, que describan las actuaciones a acometer

d. Documentación gráfica visada consistente en:

- Plano de situación cartográfica oficial a escala 1/5.000 en la que se grafíe la edificación o edificaciones de que se trate

- Plano de parcela catastral, con indicación de polígono y parcela así como indicación de la referencia catastral. La parcela y su edificación deberán tener asignada una referencia catastral que las describa.

- Plano de parcela, acotado y superficiado a escala mínima 1/250 en el que se representen todas las edificaciones con referencia concreta de las separaciones de éstas a los linderos de la parcela.

- Plano acotado a escala mínima 1/100, por cada planta del edificio y/o instalación con distinta distribución, de conformidad con la obra realmente ejecutada. En estos planos se representarán todas las edificaciones con uso diferenciado, con expresión de la superficie construida ó en otro caso superficie ocupada.

e. Justificación del pago de la tasa y del Impuesto correspondiente. A estos efectos, se liquidará la Tasa por expedición de resolución de reconocimiento de situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación en los términos establecidos en las Ordenanzas fiscales en vigor.

f. Alta de la Tasa Sobre Recogida, Tratamiento y Eliminación de Residuos Sólidos Urbanos y Asimilables a Estos, dependiendo del uso de las edificaciones.

g. Contrato de suministros de empresas suministradoras si se disponen de ellos (agua, electricidad, etc).

h. Documento acreditativo de la inexistencia de Expediente de la Legalidad Urbanística.

i. Los informes positivos y Autorizaciones descritas en el Artículo 4.1 de la presente Ordenanza, si procede.

2. Si la documentación presentada estuviere incompleta o presentara deficiencias formales, deberá requerirse al solicitante para que la subsane, otorgándole un plazo de quince días prorrogable, advirtiéndole que si así no lo hiciera y se tratara de elementos esenciales, se le tendrá por desistido de su petición.

Artículo 6. Instrucción del procedimiento.

1. A la vista de la documentación aportada y de los informes sectoriales que, en su caso, se hubieran recibido, los servicios técnico y jurídico municipales se pronunciarán

sobre el cumplimiento de los diferentes parámetros previstos en esta Ordenanza.

2. En todo caso, como mínimo, 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 7 del Decreto-Ley 3/2019 y lo previsto en el Capítulo II de la presente Ordenanza.

c. Inexistencia de procedimiento de protección de legalidad.

3. El Ayuntamiento, a la vista de la documentación requerida y de los informes

recibidos:

a. Podrá requerir la 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.

b. Podrá dictar, además, orden de ejecución para aquellas obras de reparación que por razones de interés general resulten indispensables para garantizar la seguridad, salubridad y ornato, incluidas las que resulten necesarias para evitar el impacto negativo de la edificación sobre el paisaje del entorno.

4. En el plazo previsto en el requerimiento o en la orden de ejecución a que se hace referencia en el apartado anterior, los interesados deberán acreditar la realización de las obras exigidas mediante certificado descriptivo y gráfico suscrito por personal técnico competente.

Artículo 7. Resolución del Procedimiento

1. La resolución de reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación deberá consignar expresamente los siguientes extremos:

a. Identificación o razón social del promotor.

b. Técnico autor de la documentación técnica.

c. Clasificación y calificación urbanística del suelo objeto de la actuación

d. Presupuesto de ejecución material

e. La fecha de terminación de la edificación

f. Identificación de la edificación afectada, indicando el número de finca registral si estuviera inscrita en el Registro de la Propiedad y su localización georreferenciada mediante referencia catastral o, en su defecto, mediante cartografía oficial georreferenciada.

g. El reconocimiento de la aptitud de la edificación terminada para el uso a que se destina por reunir las condiciones mínimas de seguridad, habitabilidad y salubridad exigidas para dicho uso.

h. El reconocimiento de que se han realizado las obras de reparación que por razones de interés general han resultado indispensables para garantizar la seguridad, salubridad y ornato, incluidas las necesarias para evitar el impacto negativo de la edificación sobre el paisaje del entorno, si procede.

i. El reconocimiento de que la edificación se encuentra en situación de asimilada a régimen de fuera de ordenación por haber por haber transcurrido el plazo para para el restablecimiento de orden urbanístico, conforme a lo dispuesto en el artículo 153.1 de la LISTA.

j. Especificación de las obras que puedan ser autorizadas conforme a lo establecido en el artículo 174.7 de la LISTA, así como los servicios básicos que puedan prestarse por compañías suministradoras y las condiciones del suministro.

k. En el caso de soluciones coordinadas para la prestación de servicios básicos a que se hace referencia en el artículo 174.3 de la Lista, la resolución será individual para cada una de las edificaciones.

l. Excepcionalmente, la resolución podrá autorizar que los servicios, como las acometidas de abastecimiento, saneamiento, energía eléctrica ó gas, puedan prestarse por compañías suministradoras, siempre que estos estén accesibles y la compañía suministradora acredite la viabilidad de las actuaciones. Jamás se podrá inducir a la implantación de nuevos asentamientos urbanísticos.

2. Si la resolución fuere denegatoria se indicarán las causas que la motivan con advertencia expresa de que la edificación no puede ser utilizada. En tal caso, el Ayuntamiento adoptará las medidas de protección de la legalidad urbanística y de restablecimiento del orden jurídico infringido que procedan.

Artículo 8. Efectos del Reconocimiento de Edificaciones en situación legal de Asimilado a Fuera de Ordenación.

1. En las edificaciones declaradas en régimen de asimilado a fuera de ordenación podrán autorizarse, a través de las correspondientes licencias, los cambios de uso que

sean compatibles con las Normas Subsidiarias de Planeamiento General de Lújar.

También las obras de conservación y reforma, según lo descrito en el artículo 174.7 de la LISTA, que no impliquen un incremento de la ocupación ni del volumen edificado, salvo que ello resulte necesario para la ejecución de elementos auxiliares exigidos por nuestras Normas Subsidiarias.

2. Con la finalidad de reducir el impacto negativo de las obras, instalaciones, construcciones, y edificaciones, el Ayuntamiento podrá, previo informe de los servicios técnicos administrativos competentes, se ordenará la ejecución de las obras que resulten necesarias para garantizar la seguridad, salubridad y el ornato, incluidas las

que resulten necesarias para evitar el impacto negativo de la edificación sobre el paisaje del entorno.

3. Se autorizará, como norma general para la prestación de servicios, el autoabastecimiento aunque, excepcionalmente, en la resolución de reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación, también podrá autorizarse la acometida a servicios básicos de saneamiento, energía eléctrica, abastecimiento de agua, y gas por compañía suministradora, siempre que estos estén accesibles. La compañía suministradora acreditará la viabilidad de la acometida, y se asegurará de que no se induzca a la implantación de nuevos asentamientos urbanísticos.

4. Las personas titulares de edificaciones aisladas, contiguas o próximas entre sí, y ubicadas en el mismo término municipal, siempre que no induzcan a la formación de nuevos asentamientos urbanísticos, podrán proponer al Ayuntamiento soluciones coordinadas para la prestación de ciertos servicios, siempre que la solución propuesta garantice el carácter autónomo y sostenible de los mismos.

5. 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 exigidos para autorizar cualquier otra actividad que en ella se produzca.

6. Se realizará un inventario donde se recojan todas las edificaciones en régimen de asimilado a fuera de ordenación, asignándole un número para su rápida localización. Cuando se realice la Revisión del PGOU, se incorporarán al planeamiento urbanístico según los artículos 19 y 20 del Decreto Ley 3/2019

7. La declaración de asimilado a fuera de ordenación se hará constar en el Registro de la propiedad mediante nota marginal en el folio registral de la finca objeto de dicha declaración en los términos establecidos en la legislación estatal.

8. Los costes de regularización de las edificaciones irregulares se afrontarán desde los principios de igualdad, equidad, proporcionalidad, legalidad y seguridad jurídica, por lo que la financiación de los mismos debe ser asumida por las personas físicas o jurídicas beneficiarias de la medida de regularización

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

Conforme a la legislación notarial y registral en la materia, la resolución administrativa por la que se declare la situación 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, en la que se deberá indicar expresamente el régimen jurídico aplicable a este tipo de edificaciones, reflejando las condiciones a las que se sujeta la misma.

Cualquier tasa o impuesto que gire el Registro de la Propiedad por la Inscripción realizada será repercutida al titular de la edificación.

Artículo 10. Obligaciones de los Titulares de las Edificaciones

1. Los titulares de edificaciones en situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación, deberán instar la resolución administrativa que así lo declare, caso contrario el Ayuntamiento podrá adoptar las medidas de protección de la legalidad urbanística y de restablecimiento jurídico infringido que procedan.

2. El pago de tasas y/o impuestos o la tolerancia municipal no implicará el reconocimiento de la situación de asimilado a fuera de ordenación, conceptuándose las actuaciones y/o usos como clandestinos e ilegales, no legitimados por el transcurso del tiempo.

3. El uso urbanístico como tal, no está sujeto a prescripción, y en cualquier momento se puede ordenar el cese del mismo cuando no se ajuste al planeamiento o a la

ordenación urbanística aplicable, siendo constitutivo de infracción sancionable con multa del veinte al veinticinco por ciento del valor del edificio, establecimiento o instalación, todo cambio en el uso objeto de la licencia o al que estén destinados y que contradiga la ordenación urbanística aplicable.

Artículo 11. Obligaciones de las Empresas Suministradoras.

La resolución de la declaración del régimen asimilado a fuera de ordenación será exigible por las compañías suministradoras para la contratación de los servicios a los efectos establecidos en el artículo 161 de la LISTA.

Artículo 12. Tasas.

La declaración de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación, será objeto de exacción de la correspondiente tasa, de conformidad con lo previsto en la

Ordenanza Fiscal reguladora.

CAPITULO II.

CONDICIONES MÍNIMAS DE LAS EDIFICACIONES

Artículo 13. Condiciones básicas.

Las edificaciones terminadas deberán de cumplir las condiciones básicas siguientes:

- a. Su ubicación no resulta incompatible con otros usos autorizados y dispone de accesibilidad adecuada en condiciones de seguridad.
- b. Cuenta con las necesarias condiciones de seguridad estructural y de utilización, conforme al uso al que se destina.
- c. 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.
- d. Los espacios habitables resultan aptos para el uso al que se destinan por reunir unos requisitos mínimos de funcionalidad.

Artículo 14. 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 y edificaciones que resulten incompatibles con la propia edificación.
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 15. 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, 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. Originar daños físicos a terceros o de alcance general.
- c. Alterar la contemplación del paisaje y de los elementos singulares del patrimonio histórico.
- d. Presentar un estado de acabados no acorde con el entorno

Artículo 16. Condiciones de seguridad

1. La edificación deberá 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 17. 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 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. 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. Cuando el sistema de saneamiento sea autosuficiente, deberá estar homologado y contar con los correspondientes contratos de mantenimiento.

4. Deberá justificarse que la edificación dispone de algún sistema para la eliminación de los residuos sólidos, bien mediante su traslado hasta contenedor, o disponer de vertedero autónomo conforme a la normativa aplicable.

Artículo 18. Condiciones Mínimas de Habitabilidad y Funcionalidad.

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

excepto en los casos de imposibilidad física impuesta por la realidad construida.:

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 baño.

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 baño no puede servir de paso obligado al resto de las piezas habitables.

d. Todas las piezas habitables deben disponer de iluminación natural desde un espacio abierto exterior o patio de luces, excepto los cuartos de aseo y las dependencias auxiliares. Los huecos de iluminación deben tener una dimensión mínima superior a 1/10 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 deben permitir la inscripción de, al menos, un círculo de 3 m. de diámetro cuando sirvan a estancias vivideras (sala de estar y dormitorios) y de 2 m. para el resto de dependencias.

f. La funcionalidad de las estancias debe posibilitar la inscripción de al menos un círculo de 3,00 x 3,00 m en la sala de estar y de 2,00 x 2,00 m en las habitaciones 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 apartados sanitarios y, en su caso, electrodomésticos, disponiendo todos ellos de dispositivos sifónicos.

i. Las viviendas deberán disponer de un equipo doméstico indispensable,

constituido por aparatos sanitarios para baño o ducha, lavabo e inodoro, instalación de fregadero y espacios aptos para cocinar y lavar.

DISPOSICIÓN ADICIONAL:

Formación de censo.

El Ayuntamiento de Lújar procederá a la confección de un censo, al objeto de inscribir en él todas las edificaciones existentes en suelo no urbanizable.

DISPOSICIÓN FINAL:

Entrada en vigor.

La presente Ordenanza entrará en vigor al día siguiente de su publicación íntegra en el Boletín Oficial de la Provincia de Granada, y haya transcurrido el plazo previsto en la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local (artículos 70.2 y 65.2).

ANEXO I: DICCIONARIO DE TÉRMINOS

*1. Edificación Irregular.

Edificación, aislada o agrupada, realizada con infracción de la normativa urbanística, bien por no disponer de las preceptivas licencias urbanísticas o bien por contravenir sus condiciones.

*2. Edificación Terminada.

Edificación que no requiere de la realización de actuación material alguna para servir al uso al que se destine, salvo las obras que procedan para garantizar las condiciones mínimas de seguridad y salubridad.

*3. Artículo 153.1 de la LISTA.

Las medidas, provisionales o definitivas, para el restablecimiento de la legalidad territorial y urbanística previstas en este capítulo sólo podrán adoptarse válidamente mientras los actos o usos estén en curso de ejecución, realización o desarrollo y dentro de los seis años siguientes a su completa terminación o, si es posterior, desde la aparición de signos externos que permitan conocerlos. Si de un uso se trata, los seis años se contarán desde la aparición de signos externos que permitan conocer su efectiva implantación.

*4. Parcelación Urbanística.

División de una parcela o solar en dos o más nuevas parcelas, que deberán todas ellas cumplir con la unidad mínima de cultivo descrita en el artículo 23 de la Ley 19/1995, de modernización de las Explotaciones Agrarias, siendo la de Lújar:

2,50 hectáreas en Secano

0,25 hectáreas en Regadío Intensivo

0,50 hectáreas en Regadío Extensivo

*5. Suelo Rústico.

Se trata, según las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Lújar, del Suelo No Urbanizable, definido también, con todas sus subclases, en el Artículo 14 de la LISTA

*6. Nuevos asentamientos.

En Lujar a 24 de Julio de 2024, fdo: Jose Antonio Gonzalez Cabrera, Alcalde-Presidente de Lujar