



## Administración Local

### AYUNTAMIENTO DE COLOMERA

Administración

NÚMERO 2025013118

#### **APROBACIÓN DEFINITIVA DE LA ORDENANZA REGULADORA DEL PROCEDIMIENTO PARA EL RECONOCIMIENTO DE EDIFICACIONES EN SITUACIÓN DE ASIMILADO AL RÉGIMEN DE FUERA DE ORDENACIÓN**

*Acuerdo del Pleno de fecha 29/09/2016 deL Ayuntamiento de Colomera por el que se aprueba definitivamente la Ordenanza Reguladora del Procedimiento para el Reconocimiento de Edificaciones en Situación de Asimilado al Régimen de Fuera de Ordenación.*

Al no haberse presentado reclamaciones durante el plazo de exposición al público, queda automáticamente elevado a definitivo el Acuerdo plenario provisional de fecha 29/09/2016 de la Ordenanza Fiscal Reguladora *del Procedimiento para el Reconocimiento de Edificaciones en Situación de Asimilado al Régimen de Fuera de Ordenación*, cuyo texto íntegro se hace público, para su general conocimiento y en cumplimiento del artículo 17.4 del Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo.

TEXTO DE LA ORDENANZA:

**ORDENANZA REGULADORA DEL PROCEDIMIENTO PARA EL RECONOCIMIENTO DE EDIFICACIONES EN SITUACIÓN DE ASIMILADO AL RÉGIMEN DE FUERA DE ORDENACIÓN.** "ORDENANZA REGULADORA DEL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO DE DECLARACIÓN DE SITUACIÓN LEGAL DE FUERA DE ORDENACIÓN Y DE SITUACIÓN DE ASIMILADO AL RÉGIMEN DE FUERA DE ORDENACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES, OBRAS E INSTALACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE

#### **EXPOSICIÓN DE MOTIVOS**

Se dispone la presente en el marco de lo dispuesto en el artículo 9.3 Decreto 2/12 I O de enero por el que se regula el régimen de las edificaciones y asentamientos existentes en suelo no Urbanizable en la CCAA, "El Ayuntamiento establecerá, en su caso, las tasas que correspondan conforme a la legislación reguladora de las Haciendas Locales, de forma que la tramitación para la concesión del reconocimiento no suponga una carga económica a la Hacienda Local."

Se establece en el marco de Regulación, y definición de Edificaciones, establecidas en el art.3 del citado Decreto 2/12 que habilita normativamente, el Ejercicio de la Potestad Reglamentaria de las Entidades Locales, y Orden de I de marzo de 20 I 3 por la que se aprueban las Normas Directoras para la Ordenación Urbanística en desarrollo de los artículos 4 y 5 del Decreto 2/2012, de I O 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.

Ordenanza de carácter General y Fiscal, reguladora de Tasa, afecta a Ordenación y Tramitación de Procedimiento establecido en el art. 9 Decreto 2/12 10 enero en cumplimiento de "Procedimiento para el reconocimiento de la situación de asimilado al Régimen de Fuera de Ordenación". previa habilitación normativa de conformidad con lo dispuesto en el art.15 y ss. RDLg 2/04 de 5 marzo así como en aplicación conceptual establecido como Hecho Imponible según lo dispuesto en el art.20 TRLRI-IL. constituido el presente como Hecho Imponible la prestación de servicios públicos o la realización de actividades administrativas de competencia local. según la habilitación normativa establecido en el Decreto2/121 O enero.

Implica el presente una Regulación, expresa, en cumplimiento de lo dispuesto en el RO Ley 8/201 I I julio que modifica el art.20 RDLg2/08 20 junio TR Ley de Suelo, y en cumplimiento de lo establecido en el art.53 Decreto 60/1 O 1 6 marzo, Reglamento de Disciplina Urbanística de Andalucía: regulación de edificaciones en Suelo No Urbanizable Común o Rural. según el art. 1 2. 1 y 13 TRLS y art.46 LOUA, no incluidos en Régimen de Especial Protección. Ambiental o afectación por Legislación Sectorial; situaciones que implicará la No prescripción y el Ejercicio de la Protección de Legalidad Urbanística y Restablecimiento del Orden Jurídico Perturbado, según el art.36 y ss. RDUa y a rt.1 8 I y ssLOUA, como Potestades Públicas Superiores de las Administraciones Públicas Territoriales. Ordenanza que implica igualmente. regulación. armonización, entre Ordenamientos Jurídicos. Administrativo y Civil, en ratificación de la distribución de competencias entre Administración General del Estado y CCAA, según el art. 1 48 . 1 .2 y art. 149.

1.8 CE; y reitera regulación de Declaraciones de obra Ejecutada según el art.20.4 RDLg2/08, 20 junio modificado según el R.D.Ley8/11, 1 julio y aplicación del art.53 RDUa modificado por DF 1º Decreto 2/12 10 enero, con relación a la Declaración en situación de asimilado al Régimen de Fuera de Ordenación. Pretensión. por medio de Tasa, de garantizar la incorporación, y beneficio del Sistema, de Edificios, fuera del "Sistema". y garantizar que se puedan beneficiar, y en consecuencia garantizar el Principio de Imposición. establecido en el art.31 CE "Todos contribuirán al sostenimiento de los gastos públicos, mediante un sistema tributario justo inspirado en los principios de Igualdad y Progresividad que en ningún caso tendrá alcance confiscatorio". En definitiva, no puede beneficiarse del Sistema, el Sujeto pasivo, el contribuyente, que de forma, no regulada, obtiene un beneficio Declarativo de un acto que ha implicado un "abuso de Derecho". Principios de Ordenación y Aplicación del Sistema Tributario, y ejercicio de la Potestad Tributaria, reconocida a las Administraciones Locales, según el art.3 a 5 LGT y conforme al art.6 y ss TRLRHL.

Garantía en definitiva de regulación que las edificaciones aisladas en Suelo No Urbanizable Común. reúnen condiciones de Seguridad, Salubridad, Ornato Público, Estanquidad de Obra, Accesibilidad. y están acondicionadas al uso y destino para el que se ejecutaron y tienen capacidad de prestación de servicios esenciales y básicos en régimen Autónomo. y con criterios de Sostenibilidad, ambiental, tal y como establece el art. 1º Decreto 2/12 1º Enero.

## CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

### Artículo 1º Ámbito de aplicación

La presente Ordenanza tiene por objeto establecer el procedimiento y los requisitos para el otorgamiento de Autorización y Reconocimiento de Situación Legal de Fuera de Ordenación previsto en el art. 7 del Decreto 2/2012 de 1º Enero por el que se regula el régimen de las edificaciones y asentamientos existentes en suelo no urbanizable en la comunidad Autónoma de Andalucía. (BOJA núm. 19 de 30 de enero) y de Situación de Asimilación a Fuera de Ordenación previsto en el art. 8 a 12 del mencionado Decreto 2/2012 de 10 de enero y de conformidad con lo previsto en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía y con el art.53 del Decreto 60/201 O. de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

## CAPÍTULO 2. AUTORIZACIÓN Y RECONOCIMIENTO DE SITUACIÓN LEGAL DE FUERA DE ORDENACIÓN

### Artículo 2. Objeto

a) A los efectos de esta Ordenanza, y conforme al art. 7 del Decreto 2/2012 de 10 de enero (en adelante D 2/2012) se entenderá por edificios o instalaciones en situación legal de fuera de ordenación las edificaciones aisladas en suelo no urbanizable que se relacionan en el art.3. I.B apartado a) del D 2/2012 que son las edificaciones construidas con licencia urbanística conforme a la ordenación territorial y urbanística vigente en el momento de la licencia y que en la actualidad no se ajustan a la ordenación territorial y urbanística vigente en el municipio.

b) Por otra parte, los titulares de edificaciones construidas con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 19/1975 de 2 de mayo. que no sean conformes con la ordenación territorial y urbanística vigente y no cuenten con licencia urbanística para su ubicación en suelo no urbanizable, conforme a lo establecido en el art.7.2 D 2/2012.

c) Para las edificaciones no conformes con la ordenación territorial y urbanística ubicadas en suelo no urbanizable de especial protección por normativa específica, territorial y urbanística, en terrenos en la Zona de Influencia del Litoral o en suelos con riesgos ciertos de erosión, desprendimientos, corrimientos, inundaciones u otros riesgos naturales, tecnológicos o de otra procedencia, si fueron construidas con licencia urbanística conforme a la ordenación territorial y urbanística vigente en el momento de la licencia urbanística, conforme a lo establecido en el art.3.2 apartado a) D 2/2012.

### Artículo 3. Actos sujetos a reconocimiento

Con carácter general, los titulares de edificaciones construidas en suelo no urbanizable con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 19/ 1975 de 2 de mayo, que no sean conformes con la ordenación territorial y urbanística vigente y no cuenten con licencia urbanística para su ubicación en suelo no urbanizable deben recabar del Ayuntamiento certificación administrativa acreditativa de su situación legal de fuera de ordenación y del cumplimiento de los requisitos establecidos en el art.3.3 del D 2/2012 que son:

- Que sigan manteniendo en la actualidad el uso y las características que tenían a la entrada en vigor de la citada Ley 19/1975.
- No se encuentren en la situación de ruina urbanística. A estos efectos, a las edificaciones que se ajusten a la ordenación territorial y urbanística y no cuenten con licencia urbanística les será de

aplicación el régimen urbanístico establecido en el art.6, debiendo recabar del Ayuntamiento certificación administrativa acreditativa de su adecuación a dicha ordenación y del cumplimiento de los requisitos establecidos en el art.3.3 del D 2/2012.

#### Artículo 4. Efectos del reconocimiento de la situación legal de fuera de ordenación

- a) En las edificaciones en situación legal fuera de ordenación se podrá autorizar las obras y los usos establecidos por el Instrumento de Planeamiento General vigente en el municipio de Colomera, en función del grado de compatibilidad de la edificación respecto de las distintas categorías de suelo no urbanizable establecidas por la ordenación urbanística y, supletoriamente, lo establecido en la disposición adicional primera, apartado 3 de la ley 7/2002 de 17 de diciembre.
- b) Para las edificaciones en situación legal de fuera de ordenación procederá la concesión de licencia de ocupación o utilización, si se mantiene el uso originario o, en el supuesto de cambio de uso, si el nuevo uso resulta compatible con la ordenación territorial y urbanística vigente.
- c) Para las edificaciones situadas en suelos de dominio público la concesión de licencia de primera ocupación o utilización se ajustará al régimen aplicable a dichos suelos.

### CAPITULO 3. AUTORIZACIÓN Y RECONOCIMIENTO DE ASIMILADO AL REGIMEN DE FUERA DE ORDENACIÓN.

#### Artículo 5. Objeto

- a) A los efectos de esta Ordenanza, y conforme al art. 53 del Decreto 60/201 O 1 6 marzo en su redacción dada por el D 2/20 I 2, quedarán en situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación, los actos de uso del suelo, y en particular las obras, instalaciones, construcciones y edificaciones realizadas con infracción de la normativa urbanística, respecto de los cuales ya no se pueda adoptar medidas de protección y restauración de la legalidad por haber transcurrido el plazo citado en el art. 185.1 de la Ley 7/2002 de 1 7 de diciembre.
- b) En idéntica situación podrán quedar, en la medida que contravengan la legalidad urbanística, las obras, instalaciones, construcciones y edificaciones en los casos de imposibilidad legal o material de ejecutar la resolución de reposición de la realidad física alterada, de conformidad con lo establecido en el Reglamento de Disciplina Urbanística.
- c) Por otra parte, conforme al art.8 del D 2/2012 se entenderá por edificaciones en situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación las edificaciones aisladas en suelo no urbanizable que se relacionan en el art.3. 1. B. apartado d) del Decreto 2/2012 que son las edificaciones construidas sin licencia urbanística o contraviniendo sus condiciones, respecto de las cuales se hubiere agotado el plazo máximo para adoptar medidas de protección de la legalidad urbanística y de restablecimiento del orden jurídico infringido.
- d) Para las edificaciones no conformes con la ordenación territorial y urbanística ubicadas en suelo no urbanizable de especial protección por normativa específica, territorial y urbanística. en suelos con riesgos ciertos de erosión. desprendimientos, corrimientos. inundaciones u otros riesgos naturales, tecnológicos o de otra procedencia, si fueron construidos sin licencia urbanística o contraviniendo sus condiciones y se hubiere agotado el plazo para adoptar medidas de protección de la legalidad urbanística y de restablecimiento de orden jurídico infringido que establece el art.185 de la Ley 7/2002 de 1 7 de diciembre, con anterioridad al establecimiento del régimen de protección especial o la imposición de cualquier otra de las limitaciones previstas en el primer párrafo de este apartado, de conformidad con lo establecido en el art 3.2. apartado b) del Decreto 2/2012.

#### Artículo 6. actos sujetos a reconocimiento

- 1) Los actos de uso del suelo, y en particular las obras, instalaciones, construcciones y edificaciones 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 de seis años desde su finalización total.

Se entenderá que la edificación está terminada cuando esté ultimada y dispuesta a servir al uso a que se destina. sin necesidad de ninguna actuación material posterior referida a la propia obra.

Se incluirán todas las edificaciones existentes en la parcela o finca, en concreto y a efectos meramente enunciativos, se deberán incluir:

- Viviendas, naves e instalaciones destinadas a actividades agropecuarias.
- Piscinas e instalaciones auxiliares
- Almacenes, vestuarios y cualquier otra edificación.

- 2) Garantizar que en dichas edificaciones la prestación de los servicios básicos necesarios para desarrollar el uso al que se destinan cuando no se disponga de acceso a redes de infraestructuras, o cuando dicho acceso se haya realizado

sin licencia urbanística, deberá resolverse mediante instalaciones de carácter autónomo. ambientalmente sostenibles y sujetas en todo caso a la normativa sectorial aplicable.

3) No procederá el reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación en los siguientes supuestos, respecto de las edificaciones en suelo no urbanizable:

a) Edificaciones ubicadas en suelo no urbanizable de especial protección por normativa específica. territorial o urbanística, 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, excepto en el supuesto previsto 3.2.c) del D. 2/2012 que se corresponde con el apartado c) del art. 4 de esta Ordenanza.

b) Edificaciones aisladas integradas en una parcelación urbanística que no constituye un asentamiento urbanístico conforme a lo dispuesto en el D. 2/2012, y para la que no haya transcurrido el plazo para el restablecimiento del orden urbanístico infringido, si no se ha procedido a la reagrupación de las parcelas, conforme a lo dispuesto en el art.183.3.de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre.

4) No procederá igualmente tal reconocimiento, respecto de las edificaciones. obras, instalaciones. construcciones. en todo tipo de suelos:

a) Que invadan el dominio público o su zona de servidumbre, establecidos por la legislación sectorial.

b) Que afecten a bienes o espacios catalogados.

c) Que afecten a parques, jardines, espacios libres o infraestructuras o demás reservas para dotaciones.

Artículo 7. Efectos del reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación.

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 del inmueble, de conformidad con lo previsto en el art.53.4 Decreto 60/201 O y art.8.3 del Decreto 2/2012.

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, ordenar 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) Para las edificaciones en situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación no procederá la concesión de licencias de ocupación o de utilización. sin perjuicio de las condiciones que puedan establecerse por el Ayuntamiento.

4) La resolución de asimilado al régimen de fuera de ordenación será la exigible por las Compañías Suministradoras para la contratación de los servicios a los efectos establecidos en el art.175.2 de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre.

5) La resolución 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.

Artículo 8. Procedimiento: Solicitud y documentación.

El Procedimiento para la obtención del reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación será el previsto en el artículo 9 y siguientes del D 2/2012, con las especialidades previstas en la presente ordenanza, pudiéndose iniciar de oficio o a instancia de parte. La solicitud, conforme al anexo I de la presente Ordenanza, deberá ir acompañada de los siguientes documentos:

- Fotocopia del DNI [o NIF] del titular [y representante, en su caso].

- Documentación acreditativa de la titularidad del inmueble (copia compulsada del título de propiedad del inmueble y en su caso, nota simple de su inscripción en el Registro de la Propiedad).

- Documentación suscrita por técnico competente visada acreditativa de los siguientes extremos:

a) De la identificación del inmueble afectado y actos de uso del suelo ejecutado, 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.

b) Fecha de terminación de la edificación, acreditada por alguno de los medios previstos en el art.20.4.a) del R.D.Leg. 2/2008 de 20 de junio.

c) 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 de seguridad, habitabilidad y salubridad, así como fichas de cumplimiento de normativa de obligado cumplimiento, incluso adaptación a código técnico de la edificación, si por la

antigüedad del inmueble se encontrara afectado por su vigencia al Código Técnico de la Edificación.

d) 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, conforme a lo dispuesto en el art. 8.4 y 5 del D 2/2012.

e) Presupuesto de ejecución material, estableciéndose como valor de ejecución material de la obra el que resulte de aplicar el módulo de valor unitario por metro cuadrado de establecimiento para el Colegio Oficial de Arquitectos de Granada para el uso de la edificación o instalación. Se calculará la obra a fecha actual, conforme a Costes de Referencia publicados por el Colegio Oficial de Arquitectos de Granada.

-Documentación gráfica visada consistente en:

a) Plano de emplazamiento de la parcela y de la edificación con indicación de: Dimensiones de la parcela mediante acotación de la misma

- Superficie de la parcela.

- Situación de la edificación a inscribir y posición respecto de la parcela (acotado) a escala mínima 1 :500, con indicación clara de la separación a linderos.

b) Planos acotados de plantas, alzados y sección del edificio o instalación a escala mínima 1:100, de conformidad con lo realmente ejecutado. En estos planos se representa cada una de las construcciones, obras o instalaciones con uso diferenciado, con expresión de la superficie construida.

c) Memoria de materiales y calidades de las obras ejecutadas y valor económico de las mismas

d) Fotografía de cada una de las fachadas de la construcción, obra e instalación de la que pueda desprenderse el estado constructivo de la misma, realizada a color y tamaño de 10 x 15 centímetros.

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) Compromiso de cesión de parte de parcela colindante con camino público de acuerdo con la normativa urbanística municipal, en caso de resultar necesario para garantizar la accesibilidad.

g) Compromiso de participar en todos los gastos futuros que genere la urbanización o implantación de servicios (abastecimiento de agua, alcantarillado, depuración, entre otros) de los terrenos de acuerdo con la normativa aplicable.

h) Compromiso de hacer constar en el Registro de la Propiedad las cargas de la parcela y edificaciones en aplicación de la presente ordenanza.

i) Declaración jurada de inexistencia de procedimiento judicial sobre el inmueble.

j) Copia del Impuesto de Bienes Inmuebles o modelo 902 -N de alta en Catastro.

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

3- Se entenderá por interesados los propietarios de las instalaciones. Si la documentación presentada está incompleta o presenta deficiencias formales, debe requerirse al solicitante para que la subsane, otorgándole un plazo de diez días prorrogable, advirtiéndole que si así no lo hiciera y se tratara de elementos esenciales, se le tendrá por desistido de su petición.

#### Artículo 9. Procedimiento: Tramitación

1. Competencia.- Presentada la solicitud, se procederá la tramitación prevista en el artículo 11 y 12 del Decreto 2/2012. Instruido el procedimiento corresponde al Alcalde o por delegación de éste a la Junta de Gobierno Local resolver sobre el reconocimiento de la situación de asimilación al Régimen de Fuera de Ordenación, de conformidad con el artículo 17 1 de la Lcv 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, en concordancia con el artículo 2 1 . 1 .q) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local.

2. El Ayuntamiento, justificadamente y en razón a las circunstancias que concurran, solicitará los informes sectoriales a los órganos y entidades administrativas gestoras de intereses públicos afectados.

3. La resolución se acordará previo informe jurídico y técnico de los servicios administrativos correspondientes, debiendo dichos informes hacer incidencia en los aspectos contemplados en el art. 1 1.3 del D 2/2012 para los informes técnicos y en el art. 11 .4 del D 2/2012 para los informes jurídicos.



4. El Ayuntamiento, a la vista los informes emitidos, requerir la realización de 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. En el caso de soluciones coordinadas para la prestación de servicios a que se refiere el art.10.3 del D 2/2012, se exigirá además un acta de compromisos ante el Ayuntamiento o formalización en documento público, suscrita por los titulares de las edificaciones que cumplan los requisitos para el reconocimiento.

5. El Ayuntamiento 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.

6. La acreditación de las obras requeridas en los dos apartados anteriores se realizará mediante certificado descriptivo y gráfico suscrito por personal técnico competente, que será objeto de informe por parte de los servicios técnicos municipales. Con carácter previo a la resolución.

#### Artículo 10. Procedimiento: Resolución

1. El plazo máximo para resolver y notificar será de seis meses y el plazo en que debe notificarse la resolución comenzará a contar desde la fecha en que la solicitud tenga entrada en el registro del Ayuntamiento competente para resolver, 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.

- Periodos 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 el art.anterior apdos. 4 y 5. Transcurrido este 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 de que pueda valerse contra la misma.

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

- a) Identificación o autor razón de social de la documentación promotor

- b) Técnico autor de la documentación técnica.

- c) Clasificación y calificación urbanística del suelo de la actuación

- d) Presupuesto de la ejecución de material.

- e) Identificación de la edificación, construcción o instalación 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.

- f) Acreditar la fecha de terminación de la edificación, construcción o instalación.

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

- h) 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 de 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 art.51 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

- i) Especificación de las obras que puedan ser autorizadas conforme a lo establecido en el art.8.3 del D 2/2012 así como los servicios básicos que puedan prestarse por compañías suministradoras y las condiciones del suministro.

- j)Excepcionalmente, la resolución podrá autorizar la acometida de servicios básicos de abastecimiento de agua, saneamiento y energía eléctrica por la compañía suministradora, siempre que estos estén accesibles, la compañía suministradora acredite la viabilidad de la acometida y no induzcan a la implantación de nuevas edificaciones.

- k) Si la resolución es 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 11. Obligaciones de los Titulares del Edificio

No se podrá iniciar el uso del edificio o instalaciones hasta tanto no se haya obtenido la licencia autorización que se regula en esta Ordenanza.

#### Artículo 12. Obligaciones de las Empresas Suministradoras

Las empresas suministradoras de energía eléctrica, agua, gas y telefonía exigirán, para la contratación definitiva de los suministros respectivos, la acreditación de la obtención del reconocimiento de asimilado al régimen de fuera de ordenación, según prevé el artículo 8.6 del Decreto 2/2012.

#### Artículo 13. Infracciones.

Son infracciones urbanísticas las acciones u omisiones que estén tipificadas y sancionadas como tales en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía. Toda acción u omisión tipificada como infracción urbanística en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, y en el Decreto 60/2010, de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía, dará lugar a la adopción de las medidas previstas en dicha normativa.

#### Artículo 14. Sanciones.

Se sancionará con las medidas previstas en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, y el Decreto 60/2010, de 16 de marzo. La competencia para iniciar y resolver el procedimiento sancionador corresponderá al Alcalde del municipio correspondiente o al concejal en quien delegue. La instrucción de los procedimientos sancionadores corresponderá a funcionarios que ocupen puestos de trabajo en las unidades administrativas dedicadas al ejercicio de las funciones de inspección, de conformidad con lo regulado en el artículo 179 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre. El plazo máximo en el que debe notificarse la resolución expresa del procedimiento sancionador será de un año a contar desde la fecha del acuerdo de iniciación.

#### 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.

#### 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.

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 procederá a la identificación de las edificaciones aisladas en suelo no urbanizable.

#### Artículo 18. Normas Mínimas de habitabilidad de artículo 5 Decreto 2/12 10 enero.

De conformidad con las directrices y recomendaciones dictadas con carácter imperativo por la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo, afectas a la redacción expuesta en el art. 17 de la presente Ordenanza, en implementación de Avance, Inventario e integración en instrumento de Planeamiento General, sin perjuicio de la eficacia y ejecutividad de la aprobación de dicha Disposición Normativa en aplicación de la Potestad Legislativa de la CCAA, se dispone como norma mínima de habitabilidad.

## 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.

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.

## CONDICIONES MÍNIMAS DE SALUBRIDAD

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 medias que favorezcan la ventilación y la eliminación de contaminantes procedentes e la evacuación de gases, de forma que se garantice la calidad del aire interior de la edificación.

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.

La edificación deberá contar con una red de evacuación de aguas residuales que se encuentra 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.

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.

## 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 funcione de estar y descanso, un equipo de cocina y un cuarto de aseo independiente.

b) Las piezas habitables no pueden estas 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 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 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 descanso.

g) 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.

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 si fónicos.

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.

#### Artículo 19. Régimen Jurídico

En lo no previsto en la presente Ordenanza regirán los preceptos contemplados en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, en el 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. (BOJA nº 19 de 30 de enero); en el Decreto 60/2010, de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía, en la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local, en el Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, y en la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, que resulten de aplicación.

Y aplicación y efectividad en virtud de lo dispuesto en el RDLg2/08 20 junio Texto Refundido de Ley de Suelo y aplicación de Reglamento de Valoraciones Ley de suelo según RD 1492/11 24 octubre.

#### ANEXO

#### SOLICITUD DE RECONOCIMIENTO DE SITUACIÓN DE ASIMILADO AL RÉGIMEN DE FUERA DE ORDENACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES, OBRAS E INSTALACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE Y EN SUELO URBANIZADOS.

Dº/a \_\_\_\_\_, DNI. \_\_\_\_\_, actuando (en nombre propio) [en representación de \_\_\_\_\_], con domicilio a efectos de notificaciones en \_\_\_\_\_, teléfono \_\_\_\_\_, correo electrónico \_\_\_\_\_,

#### EXPONE

PRIMERO.- Que el inmueble sito en \_\_\_\_\_, de esta localidad, es de la propiedad de Dº/a \_\_\_\_\_,

SEGUNDO.- Que en dicho inmueble han sido ejecutados actos de uso del suelo consistentes en \_\_\_\_\_ realizados con fecha \_\_\_\_\_

A la presente instancia se adjunta la documentación siguiente:

- Fotocopia de DNI [o NIF] del titular [y representante, en su caso].

- Documentación acreditativa de la titularidad del inmueble (copia compulsada del título de propiedad del inmueble y, en su caso, nota simple de su inscripción en el Registro de la Propiedad).

- Documentación suscrita por técnico competente visada acreditativa de los siguientes extremos:

a) De la 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 georeferenciada,

b) fecha de terminación de la edificación, acreditada por alguno de los medios previstos en el art.20.4.a) del R.D.Leg. 2/2008 de 20 de junio,

c) 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 de seguridad, habitabilidad y salubridad, así como fichas de cumplimiento de normativa de obligado cumplimiento, incluso adaptación a código técnico de la edificación, si por la antigüedad del inmueble se encontrara afectado por su vigencia al Código Técnico de la Edificación.

d) 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, conforme a lo dispuesto en el art. 8.4 y 5 del D 2/2012.).

e) Presupuesto de ejecución material, estableciéndose como valor de ejecución material de la obra el que resulte de aplicar el módulo de valor unitario por metro cuadrado de establecimiento para el Colegio Oficial de Arquitectos de Granada para el uso de la edificación o instalación. Se calculará la obra a fecha actual, conforme a Costes de Referencia publicados por el Colegio Oficial de Arquitectos de Granada.

Documentación gráfica visada consistente en:

a) Plano de emplazamiento de la parcela y de la edificación con indicación de:

- Dimensiones de Superficie

- Situación de la edificación a inscribir y posición respecto a la parcela (acotado) a la escala mínima 1:500 con indicación clara de la separación a linderos.

b) Planos acotados de plantas, alzados y sección del edificio o instalación a escala mínima 1:100, de conformidad con lo realmente ejecutado. En estos planos se representa cada una de las construcciones, obras o instalaciones con uso diferenciado, con expresión de la superficie construida

c) Memoria de materiales y calidades de las obras ejecutadas y valor económico de las mismas d) Fotografía de cada una de las fachadas de la construcción, obra e instalación de la que pueda desprenderse el estado constructivo de la misma, realizada a color y tamaño de 10 X 15 centímetros.

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) Compromiso de cesión de parte de parcela colindante con camino público de acuerdo con la normativa urbanística municipal, en caso de resultar necesario para garantizar la accesibilidad.

g) Compromiso de participar en todos los gastos futuros que genere la urbanización o implantación de servicios (abastecimiento de agua, alcantarillado, depuración, entre otros) de los terrenos de acuerdo con la normativa aplicable.

h) Compromiso de hacer constar en el Registro de la Propiedad las cargas de la parcela y edificaciones en aplicación de la presente ordenanza.

i) Declaración jurada de inexistencia de procedimiento judicial sobre el inmueble.

j) Copia del Impuesto de Bienes Inmuebles o modelo 902 -N de alta en Catastro.

SOLICITA:

Que, de acuerdo con lo establecido en el decreto 2/2012 de 1º 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 y en el artículo 53 del Decreto 60/201 O, de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía, en su redacción dada por Decreto 2/2012, sea otorgada resolución por la que se acuerde el reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación respecto de la [edificación] [obra] [instalación] sita en , y a fin de que pueda procederse a la inscripción de la referida [edificación] [obra] [instalación] en el Registro de la Propiedad correspondiente.

Y para que conste y surta los efectos oportunos, expido la presente de orden y con el visto bueno del Sr. Alcalde, en Colomera a veinticinco de octubre de dos mil dieciséis.

Contra el presente Acuerdo, conforme al artículo 19 del Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, se podrá interponer recurso contencioso-administrativo, ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de \_\_\_\_\_ con sede en \_\_\_\_\_, en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente a la publicación del presente anuncio, de conformidad con el artículo 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

En Colomera, a 12 de marzo de 2025  
Firmado por: El Alcalde Moisés Varela Sánchez