

ACTUALIZACION URBANISTICA

El Suelo No Urbanizable tras las entrada en vigor del Decreto 2/2012

Aplicación del Decreto 2/2012.
La experiencia de la Sección de Asesoramiento Urbanístico
del Servicio de Asistencia a Municipios de la
Diputación de Almería.

Almería, 15 de noviembre de 2013



DIPUTACIÓN DE ALMERÍA

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



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.

- ❑ **FINALIDAD:** Satisfacer el interés general que representa la preservación de los valores propios del suelo no urbanizable.

- ❑ **OBJETO:** Desarrolla el Reglamento de Disciplina Urbanística de Andalucía con el siguiente objeto principal:
 - Clarificar el régimen aplicable a las distintas situaciones en que se encuentran las edificaciones existentes en SNU.

 - Establecer los requisitos esenciales para su reconocimiento por el Ayuntamiento y su tratamiento por el Planeamiento Urbanístico.

- ❑ **CONDICIÓN GENERAL:** Bajo el término genérico de edificación, se incluye también todo tipo de obras, instalaciones y construcciones susceptibles de soportar un uso que debe contar con licencia urbanística.



CLASIFICACIÓN DE LAS EDIFICACIONES POR SU UBICACIÓN

- Edificaciones aisladas
- Asentamientos urbanísticos.
- Asentamientos que constituyen Hábitat Rural Diseminado.

CLASIFICACIÓN DE LAS EDIFICACIONES POR SU SITUACIÓN JURÍDICA

- Edificaciones que se encuentran en plazo para adoptar medidas de protección de la legalidad urbanística, bien por no haber transcurrido el plazo de 6 años desde su completa terminación o por encontrarse en algunos de los supuestos de no prescripción establecidos en el artículo 185 de la LOUA.
- Edificaciones respecto de las cuales ya no se pueden adoptar medidas de protección y restauración de la legalidad por haber transcurrido el plazo de 6 años desde su completa terminación.

CLASIFICACIÓN DE LAS EDIFICACIONES POR SU SITUACIÓN JURÍDICA

Edificaciones respecto de las cuales ya no se pueden adoptar medidas de protección y restauración de la legalidad.

- ❑ Edificaciones que **SE AJUSTAN** a la ordenación territorial y urbanística vigente en el municipio.

Edificaciones construidas con licencia urbanística.



LEGALES

Edificaciones construidas sin licencia urbanística o contraviniendo sus condiciones



LEGALIZABLES

- ❑ Edificaciones que **NO SE AJUSTAN** a la ordenación territorial y urbanística vigente en el municipio.

Edificaciones construidas con licencia urbanística.



SITUACION LEGAL DE FUERA DE ORDENACIÓN

Edificaciones construidas sin licencia urbanística o contraviniendo sus condiciones



AFO

CLASIFICACIÓN DE LAS EDIFICACIONES POR SU SITUACIÓN JURÍDICA

EXCEPCIÓN: Las edificaciones aisladas terminadas con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 19/1975, de 2 de mayo, de reforma de la Ley sobre el régimen del Suelo y Ordenación Urbana, y que no posean licencia urbanística, **se asimilarán en su régimen a las edificaciones con licencia urbanística**, siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

- Mantengan en la actualidad el uso y las características tipológicas que tenían a la entrada en vigor de la citada ley.
- No se encuentren en situación legal de ruina urbanística.

RÉGIMEN:

Edificaciones que **SE AJUSTAN** a la ordenación territorial y urbanística vigente en el municipio.



LEGALES

Edificaciones que **NO SE AJUSTAN** a la ordenación territorial y urbanística vigente en el municipio



**SITUACIÓN LEGAL
DE FUERA DE
ORDENACIÓN**

CLASIFICACIÓN DE LAS EDIFICACIONES POR SU SITUACIÓN JURÍDICA



ANTECEDENTES DEL CONCEPTO DE ASIMILADO AL RÉGIMEN DE FUERA DE ORDENACIÓN (AFO)

- ❑ Antes de la aprobación del RDUa, a las edificaciones ilegales para las que había caducado la potestad de la Administración de adoptar medidas de protección de la legalidad urbanística, se les aplicaba, por similitud, el régimen aplicable a las edificaciones en situación legal de fuera de ordenación.
- ❑ El RDUa recoge por primera vez el concepto de fuera de ordenación y le aplica un régimen casi idéntico al de la situación legal de fuera de ordenación establecido en la Disposición Adicional Primera de la LOUA.
- ❑ El Decreto 2/2012, desarrolla el régimen de los AFO en SNU, y modifica el artículo 53 del RDUa.
- ❑ La ley 2/2012, de 30 de enero, de modificación de la LOUA, integra el concepto de asimilado al régimen de fuera de ordenación dentro de su articulado.
- ❑ El Decreto 327/2012, de 10 de julio, por el que se modifican diversos Decretos para su adaptación a la normativa estatal de transposición de la Directiva de Servicios, modifica varios artículos del RDUa.
- ❑ Orden de 1 de marzo de 2013, por la que se aprueban las Normativas Directoras.

MODIFICACIONES INTRODUCIDAS POR LA LEY 2/2012 EN LA LOUA, EN REFERENCIA A LA SITUACIÓN DE ASIMILIADO AL RÉGIMEN DE FUERA DE ORDENACIÓN

- ❑ En el artículo 34, sobre los efectos de la probación de los instrumentos de planeamiento o, en su caso, de la resolución que ponga fin al correspondiente procedimiento, se introduce lo siguiente:

*"Para las instalaciones, construcciones y edificaciones realizadas al margen de la legalidad urbanística para las que no resulte disponible adoptar las medidas de protección de la legalidad urbanística no el restablecimiento del orden jurídico perturbado, reglamentariamente **podrá regularse un régimen asimilable al de fuera de ordenación**, estableciendo los casos en los que sea posible la **concesión de autorizaciones urbanísticas** necesarias para las obras de reparación y conservación que exijan el estricto mantenimiento de las condiciones de seguridad, habitabilidad y salubridad del inmueble.*

- ❑ En el artículo 175, se establece que para las edificaciones en situación de AFO, la contratación de los servicios se llevará a cabo bajo las condiciones establecidas por el reconocimiento, que será título suficiente para la prestación de los servicios autorizados por el mismo.

- ❑ En el artículo 176, sobre sobre requisitos para la formalización e inscripción de los actos de edificación, se establece que:

*"Con ocasión de la autorización de escrituras públicas que afecten a la propiedad de fincas, ya sean parcelas o edificaciones, **el Notario o la Notaria podrá solicitar de la Administración Pública competente información telemática**, o en su defecto cédula o informe escrito expresivo de su situación urbanística, de los deberes y obligaciones a cuyo cumplimiento estén afectas así como especialmente de su **situación de fuera de ordenación o asimilada**, de las medidas de protección de la legalidad urbanística y de restablecimiento del orden jurídico que pudieran alcanzarles.*

MODIFICACIONES INTRODUCIDAS POR LA LEY 2/2012 EN LA LOUA, EN REFERENCIA A LA SITUACIÓN DE ASIMILIADO AL RÉGIMEN DE FUERA DE ORDENACIÓN

- ❑ En el artículo 185, se modifica el plazo para el ejercicio de la potestad de protección de la legalidad urbanística, que pasa de 4 a 6 años.

- ❑ Se añade una “disposición adicional decimotercera” para recoger la excepción que se hace con las edificaciones anteriores a la Ley 19/1975, de 2 de mayo.

- ❑ En la Disposición Transitoria Tercera de la Ley 2/2012, se establecen unas medidas para garantizar la habitabilidad de edificaciones existentes en suelo no urbanizable que constituyan la vivienda habitual de sus propietarios, permitiendo excepcionalmente y como medida transitoria, mientras se resuelven los procedimientos de reconocimiento y en su caso regularización de las edificaciones, la contratación provisional de los servicios básicos con compañía suministradora, hasta un plazo máximo de 1 año desde la entrada en vigor de la ley, en cuyo caso, no se podrán conceder nuevas autorizaciones y cesará la contratación del suministro autorizado.

ACTOS PREPARATORIOS DE LOS AYUNTAMIENTOS PARA APLICAR EL DECRETO 2/2012

- ❑ Identificar las edificaciones aisladas en el suelo no urbanizable, mediante:
 - La delimitación por el PGOU de todos los asentamientos urbanísticos existentes en SNU y aquellos asentamientos que puedan ser objeto de calificación como ámbitos del Hábitat Rural Diseminado
 - La aprobación de un Avance de planeamiento que tiene carácter de ordenanza municipal en el que se delimiten los asentamientos urbanísticos existentes y aquellos asentamientos que puedan ser objeto de calificación como ámbitos del Hábitat Rural Diseminado.
 - La declaración de innecesariedad de realizar lo anterior, al considerar que en el T.M. no existen asentamientos urbanísticos (en base a la Norma 2 de las Normas Directoras).

- ❑ En caso de que no se definan estas condiciones en el PGOU, debe regular unas normas mínimas de habitabilidad y salubridad de las edificaciones según el uso al que se destinen, mediante la aprobación de una ordenanza,

ACTOS PREPARATORIOS DE LOS AYUNTAMIENTOS PARA APLICAR EL DECRETO 2/2012

□ Además:

- Para el procedimiento de reconocimiento de la situación de AFO, 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.
- En el ejercicio de sus competencias y mediante Ordenanza Municipal, los Ayuntamientos podrán determinar cualquier otra **documentación** que deba acompañar a las solicitudes de reconocimiento, así como aprobar modelos normalizados de solicitud para facilitar a las personas interesadas la aportación de datos y la documentación requerida, facilitando su presentación por medios electrónicos.

SITUACIÓN ACTUAL DE LA PROVINCIA

- ❑ 63 municipios ya tienen aprobado el avance o la declaración de innecesiedad, y tienen reguladas las condiciones mínimas de salubridad y habitabilidad.
- ❑ 16 municipios aún no cuentan con aprobación definitiva del avance o la declaración de innecesiedad, y no tienen reguladas las condiciones mínimas de seguridad y salubridad.
- ❑ 21 municipios tienen reguladas las condiciones mínimas de salubridad y habitabilidad, pero aún no tienen aprobado definitivamente el avance o la declaración de innecesiedad.
- ❑ 2 municipios tienen aprobado el avance o la declaración de innecesiedad pero no tienen reguladas las condiciones mínimas de salubridad y habitabilidad.

EXPECTATIVAS CREADAS EN TORNO A LA APROBACIÓN DEL DECRETO 2/2012

TÉCNICOS COMPETENTES
Y EMPRESAS GESTORAS



TRABAJO

AYUNTAMIENTOS



EFFECTO RECAUDATORIO

PROPIETARIOS



AMNISTÍA GENERAL

REALIDAD DESDE EL PUNTO DE VISTA DEL SERVICIO DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS DE LA DIPUTACION DE ALMERIA

EXPEDIENTES SOLICITADOS



235

EXPEDIENTES CON INFORME
EMITIDO EN SENTIDO FAVORABLE



37

PROBLEMÁTICA DETECTADA

- La mayor parte de los propietarios de los municipios de menor población, no son conscientes de la necesidad de reconocer la situación jurídica de sus viviendas en SNU para poder realizar obras.
- Regularizar la situación jurídica de las edificaciones cuesta dinero.
- No todas las edificaciones cumplen los requisitos para regularizarlas.

QUE ESTÁ OCURRIENDO

- Están solicitando el reconocimiento de AFO o certificación administrativa para las anteriores a la Ley 19/1975.
- Quien quiere realizar una obra menor o una reparación de su vivienda, desiste.
- Quien quiere suministro eléctrico o escriturar y registrar su vivienda, está buscando soluciones alternativas.

SOLUCIONES ALTERNATIVAS QUE SE ESTÁN DETECTANDO

- ❑ Para la conexión con la infraestructura de suministro eléctrico, se está detectando un incremento importante de solicitudes de licencias o legalizaciones de edificaciones, construcciones o instalaciones vinculadas al uso agrícola, en concreto:
 - Sondeos.
 - Cabezales de riego.
 - Balsas agrícolas.

- ❑ Para escriturar y acceder al registro de la propiedad, siguen solicitándose certificados sobre la antigüedad de las edificaciones y sobre la no existencia de expediente de protección de la legalidad urbanística abierto.

LEGISLACIÓN AUTONÓMICA

- ❑ El artículo 53 del RDUA indica en que la resolución de reconocimiento de la situación de AFO será necesaria, en todo caso, para la inscripción de la edificación en el Registro de la propiedad.

LEGISLACIÓN ESTATAL

- ❑ Antes del RDL 8/2011, el artículo 20.4 del RDL 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo, establecía que tanto los notarios para autorizar escrituras de declaración de obra nueva terminada como los registradores para practicar la inscripción de las mismas, requerirán:
 - Certificación expedida por técnico competente acreditativa de la finalización de la obra conforme a la descripción del proyecto
 - La acreditación documental del cumplimiento de todos los requisitos impuestos por la legislación reguladora de la edificación para la entrega de ésta a sus usuarios
 - El otorgamiento, expreso o presunto por silencio administrativo, de las autorizaciones administrativas que prevea la legislación de ordenación territorial y urbanística.

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.

- El RDL 8/2011 modifica el artículo 20.4 de la Ley de Suelo, regulando un procedimiento específico para la constancia registral de la terminación de la obra de las **construcciones, edificaciones e instalaciones respecto de las cuales ya no proceda adoptar medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística** que impliquen su demolición, por haber transcurrido los plazos de prescripción correspondientes, para lo cual, las escrituras de declaración de obra nueva deben acompañarse de:
 - Certificación expedida por el Ayuntamiento o por técnico competente
 - Acta notarial descriptiva de la finca
 - O 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. A tales efectos, el Registrador comprobará la inexistencia de anotación preventiva por incoación de expediente de disciplina urbanística sobre la finca objeto de la construcción, edificación e instalación de que se trate y que el suelo no tiene carácter semanal o está afectado por servidumbres de uso público general.

El asiento de inscripción dejará constancia de la situación de **fuera de ordenación** en la que queda todo o parte de la construcción, edificación e instalación, de conformidad con el ordenamiento urbanístico aplicable. A tales efectos, será preciso aportar el **acto administrativo** mediante el cual se declare la situación de fuera de ordenación, con la delimitación de su contenido.

Los Registradores de la Propiedad darán cuenta al Ayuntamiento respectivo de las inscripciones realizadas en los supuestos comprendidos en los números anteriores, y harán constar en la inscripción y en la nota de despacho la práctica de dicha notificación.»



Decreto 2/2012, de 10 de enero, por el que se regula el régimen de las edificaciones y asentamientos existentes en suelo no urbanizable en la Comunidad Autónoma de Andalucía.

- ❑ La ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, ha dejado redactado el artículo 20.4 de la Ley de Suelo de la siguiente manera:

~~El asiento de inscripción dejará constancia de la situación de **fuera de ordenación** en la que queda todo o parte de la construcción, edificación e instalación, de conformidad con el ordenamiento urbanístico aplicable. A tales efectos, será preciso aportar el **acto administrativo** mediante el cual se declare la situación de fuera de ordenación, con la delimitación de su contenido.~~

b) Los Registradores de la Propiedad darán cuenta al Ayuntamiento respectivo de las inscripciones realizadas en los supuestos comprendidos en los números anteriores, y harán constar en la inscripción, en la nota de despacho, y en la publicidad formal que expidan, la practica de dicha notificación.

c) Cuando la obra nueva hubiere sido inscrita sin certificación expedida por el correspondiente Ayuntamiento, este, una vez recibida la información a que se refiere la letra anterior, estará obligado a dictar la resolución necesaria para hacer constar en el Registro de la Propiedad, por nota al margen de la inscripción de la declaración de obra nueva, la concreta situación urbanística de la misma, con la delimitación de su contenido e indicación expresa de las limitaciones que imponga al propietario.

La omisión de la resolución por la que se acuerde la practica de la referida nota marginal dará lugar a la responsabilidad de la Administración competente en el caso de que se produzcan perjuicios económicos al adquirente de buena fe de la finca afectada por el expediente. En tal caso, la citada Administración deberá indemnizar al adquirente de buena fe los daños y perjuicios causados



EXPERIENCIA DE LA SECCIÓN DE ASESORAMIENTO URBANÍSTICO EN LA APLICACIÓN DEL DECRETO 2/2012



Aplicación del Decreto 2/2012 en la Sección de Asesoramiento Urbanístico del Servicio de Asistencia a Municipios de la Diputación de Almería

Decreto 2/2012 - Sección 2ª. Régimen urbanístico de las edificaciones aisladas

□ INTRODUCCIÓN.

- **CONCEPTO DE EDIFICACIÓN:** Se incluyen en el término todo tipo de obras, instalaciones y construcciones susceptibles de soportar un uso que debe contar con licencia urbanística (art. 2).
- **OBJETO DEL DECRETO:** Clarificación y regulación del régimen jurídico de de todas las edificaciones existentes en suelo no urbanizable.
- **CONCESION DE LICENCIAS:** Necesidad de conocer el régimen aplicable a la edificación de que se trate.
- **EDIFICACIONES CON LICENCIA:** Tiene clarificada su situación jurídica.
- **EDIFICACIONES ANTERIORES A LA LEY 19/1975:** Se asimilan a edificaciones con licencia y necesitan Certificación Administrativa que acredite su situación.
- **RECONOCIMIENTO DE AFO:** Se produce por la emisión de la resolución correspondiente, siguiendo el procedimiento establecido..



Aplicación del Decreto 2/2012 en la Sección de Asesoramiento Urbanístico del Servicio de Asistencia a Municipios de la Diputación de Almería

Decreto 2/2012 - Sección 2ª. Régimen urbanístico de las edificaciones aisladas

□ EDIFICACIONES CONFORMES

Artículo 6. Edificaciones conformes con la ordenación territorial y urbanística vigente.

Edificaciones conformes: Aquellas que cumplan parámetros básicos de uso, parcela mínima, ocupación, retranqueos, superficie máxima construida o altura.

Usos conformes: Artículo 52 LOUA.

1. Están sometidas al régimen establecido por la legislación urbanística (LOUA).
2. Las realizadas **sin LMO** o contraviniendo, **deberán solicitar licencia** por el procedimiento establecido (169 y ss LOUA y RDUA), con independencia de que se hayan cumplido o no los plazos que la Administración tiene para adoptar medidas de protección de la legalidad urbanística y de restablecimiento del orden jurídico infringido.

En caso de que se solicite por parte del interesado algún reconocimiento o certificación.



Aplicación del Decreto 2/2012 en la Sección de Asesoramiento Urbanístico del Servicio de Asistencia a Municipios de la Diputación de Almería

Decreto 2/2012 - Sección 2ª. Régimen urbanístico de las edificaciones aisladas

□ EDIFICACIONES CONFORMES

Artículo 6. Edificaciones conformes con la ordenación territorial y urbanística vigente.

3. Las personas titulares de edificaciones construidas con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 19/1975, de 2 de mayo, que sean **conformes con la ordenación territorial y urbanística vigente y no cuenten con licencia urbanística**, deberán recabar del Ayuntamiento **certificación administrativa acreditativa de su adecuación a dicha ordenación y del cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 3.3.**

Certificación acreditativa de:

- **Adecuación a dicha ordenación.**
- **Mantiene el uso y las características tipológicas con los que se construyó.**
- **Que no se encuentra en ruina.**

4. En los casos anteriores, se podrá conceder Licencia de Ocupación o Utilización si se mantiene el uso o si en el supuesto cambio, el nuevo uso es compatible.



Aplicación del Decreto 2/2012 en la Sección de Asesoramiento Urbanístico del Servicio de Asistencia a Municipios de la Diputación de Almería

Decreto 2/2012 - Sección 2ª. Régimen urbanístico de las edificaciones aisladas

□ EDIFICACIONES EN SITUACIÓN LEGAL DE FUERA DE ORDENACIÓN

Artículo 7. Edificaciones en situación legal de fuera de ordenación.

(Con licencia urbanística conforme a la ordenación territorial y urbanística vigente en el momento de la Licencia).

1. Están sometidas al régimen establecido por la legislación urbanística (art. 34.1.b. PGOU o DA 1ª LOUA).
2. Las personas 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**, deberán recabar del Ayuntamiento **certificación administrativa acreditativa de su situación legal de fuera de ordenación y del cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 3.3.**



Aplicación del Decreto 2/2012 en la Sección de Asesoramiento Urbanístico del Servicio de Asistencia a Municipios de la Diputación de Almería

Decreto 2/2012 - Sección 2ª. Régimen urbanístico de las edificaciones aisladas

□ EDIFICACIONES EN SITUACIÓN LEGAL DE FUERA DE ORDENACIÓN

Artículo 7. Edificaciones en situación legal de fuera de ordenación.

(Con licencia urbanística conforme a la ordenación territorial y urbanística vigente en el momento de la Licencia).

3. Se pueden autorizar obras y usos en función al grado de compatibilidad conforme se establezca en el PGOU, y en su defecto las obras de la DA 1ª.
4. En los casos anteriores, **se podrá conceder Licencia de Ocupación** o Utilización si se mantiene el uso o si en el supuesto cambio, el nuevo uso es compatible. En **D.P.** la Locu se ajustará al régimen aplicable a dichos suelos.

El Esquema de este artículo es el mismo del Art. 6, por lo que mantenemos los mismos criterios.



Aplicación del Decreto 2/2012 en la Sección de Asesoramiento Urbanístico del Servicio de Asistencia a Municipios de la Diputación de Almería

Decreto 2/2012 - Sección 2ª. Régimen urbanístico de las edificaciones aisladas

□ EDIFICACIONES EN SITUACIÓN DE AFO

Artículo 8. Edificaciones en situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación.
(SIN LICENCIA URBANÍSTICA –agotado el plazo de medidas de protección– y SIN AJUSTARSE a la ordenación territorial y urbanística vigente).

1. **Procede si** está terminada (sin necesidad de ninguna actuación material posterior para poder ser usada).
2. **No procede si:**
 - a) Se encuentran en **suelos protegidos o dominio público** salvo que se **hubiere agotado el plazo** de medidas de protección a la entrada de dicha protección o deslinde.
 - b) Edificaciones aisladas integradas en una parcelación urbanística no prescrita, en tanto **no se haya procedido a la agrupación de las parcelas**⁽¹⁾ (art. 183.3 LOUA).

Parece que se va a modificar el art. 185 de la LOUA, para poder posibilitar los reconocimientos de AFO en estas situaciones



Aplicación del Decreto 2/2012 en la Sección de Asesoramiento Urbanístico del Servicio de Asistencia a Municipios de la Diputación de Almería

Decreto 2/2012 - Sección 2ª. Régimen urbanístico de las edificaciones aisladas

□ EDIFICACIONES EN SITUACIÓN DE AFO

Artículo 8. Edificaciones en situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación.
(*SIN LICENCIA URBANÍSTICA –agotado el plazo de medidas de protección– y SIN AJUSTARSE a la ordenación territorial y urbanística vigente*).

3. **Sólo se pueden autorizar obras de reparación y conservación** que exija el estricto mantenimiento de las condiciones de seguridad, habitabilidad y salubridad del inmueble.

Podrían existir distintas interpretaciones sobre el procedimiento a seguir para la autorización de las obras permitidas, y sobre si procede la concesión de licencias en las edificaciones en situación de AFO.

Puede aclararnos la nueva redacción del art. 34.b) de la LOUA.

4. **La prestación de los servicios básicos** necesarios para desarrollar el uso al que se destinan las edificaciones en situación de AFO, deberá resolverse mediante instalaciones de carácter autónomo.

Si ya las tubieran, quedarán justificadas en la documentación que se aporte al procedimiento de reconocimiento.



Aplicación del Decreto 2/2012 en la Sección de Asesoramiento Urbanístico del Servicio de Asistencia a Municipios de la Diputación de Almería

Decreto 2/2012 - Sección 2ª. Régimen urbanístico de las edificaciones aisladas

□ EDIFICACIONES EN SITUACIÓN DE AFO

Artículo 8. Edificaciones en situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación. (SIN LICENCIA URBANÍSTICA –agotado el plazo de medidas de protección– y SIN AJUSTARSE a la ordenación territorial y urbanística vigente).

5. **Excepcionalmente** podrá autorizarse acometida por compañía suministradora si los servicios **son accesibles**, se acredita por parte de la **compañía suministradora la viabilidad y no induce** a la implantación de **nuevas edificaciones**.

Es un concepto indeterminado, no se indica que deban comprobarse las condiciones de formación de núcleo que se incluyen en los planeamientos

6. Para las edificaciones en situación de **AFO no procederá la concesión de licencias de ocupación o de utilización, sin perjuicio de las condiciones que puedan establecerse por el Ayuntamiento en la resolución de reconocimiento.**

Dentro de las condiciones debe establecerse que solo podrán autorizarse las obras de mantenimiento y conservación.



Aplicación del Decreto 2/2012 en la Sección de Asesoramiento Urbanístico del Servicio de Asistencia a Municipios de la Diputación de Almería

Decreto 2/2012 - Sección 2ª. Régimen urbanístico de las edificaciones aisladas

□ EDIFICACIONES EN SITUACIÓN DE AFO

Artículo 8. Edificaciones en situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación. (SIN LICENCIA URBANÍSTICA –agotado el plazo de medidas de protección– y SIN AJUSTARSE a la ordenación territorial y urbanística vigente).

7. La resolución de AFO será la exigible por las compañías suministradoras para la contratación de los servicios (art.175 LOUA modificado).

Según modificación del **art. 53 RDU** (apartado 5) **la resolución de reconocimiento** será **necesario para Inscripción en el Registro de Propiedad** de las edificaciones que se encuentren en esta situación, de conformidad con la legislación notarial y registral.

Análisis del art. 20.4 TRLS (modificado por la Ley 8/2013, de 26 de junio)
Cuando la inscripción no se haya realizado con Certificación emitida por el Ayuntamiento, éste, *una vez recibida la información de la inscripción por parte del registrador, **estará obligado a dictar la resolución necesaria para hacer constar en el Registro de la Propiedad, la concreta situación urbanística de la misma, con la delimitación de su contenido e indicación expresa de las limitaciones que imponga al propietario***



Aplicación del Decreto 2/2012 en la Sección de Asesoramiento Urbanístico del Servicio de Asistencia a Municipios de la Diputación de Almería

Decreto 2/2012 - Sección 3ª. Procedimiento para el reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación

❑ PROCEDIMIENTO DE RECONOCIMIENTO DE AFO

Artículo 9. Competencia y normas generales del procedimiento de reconocimiento.

1. Corresponde al Ayuntamiento la competencia para el reconocimiento de AFO de edificaciones aisladas.
2. El procedimiento para otorgar la resolución de reconocimiento deberá tramitarse y resolverse conforme a las ordenanzas que se aprueben a tal efecto y, en su defecto, a las reglas particulares establecidas en este Decreto o a las del procedimiento administrativo común.
3. El Ayuntamiento establecerá, en su caso, las tasas que correspondan mediante ordenanza fiscal.
4. El Ayuntamiento comunicará a la persona interesadas la posibilidad de legalización de la edificación, cuando sea lo que proceda (edificaciones conformes).



Aplicación del Decreto 2/2012 en la Sección de Asesoramiento Urbanístico del Servicio de Asistencia a Municipios de la Diputación de Almería

Decreto 2/2012 - Sección 3ª. Procedimiento para el reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación

❑ PROCEDIMIENTO DE RECONOCIMIENTO DE AFO

Artículo 10. Inicio del procedimiento.

1. El procedimiento se iniciará de oficio o mediante presentación de solicitud por interesado, acompañada de:
 - a) Identificación del inmueble:
 - Finca registral
 - Localización: Referencia catastral o cartografía oficial georeferenciada.
 - b) Fecha de terminación de la edificación (art. 20.4.a) TRLS).
 - c) Aptitud de la edificación terminada para el uso a que se destina mediante certificación que acredite que reúne las condiciones de seguridad, habitabilidad y salubridad. La habitabilidad se justificará conforme a la ordenanza aprobada.
 - d) Descripción de las obras necesarias e indispensables para poder dotar a la edificación de los servicios básicos necesarios (de forma autónoma o a las redes generales de forma excepcional).



Aplicación del Decreto 2/2012 en la Sección de Asesoramiento Urbanístico del Servicio de Asistencia a Municipios de la Diputación de Almería

Decreto 2/2012 - Sección 3ª. Procedimiento para el reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación

❑ PROCEDIMIENTO DE RECONOCIMIENTO DE AFO

Artículo 10. Inicio del procedimiento.

2. Los Ayuntamientos pueden determinar cualquier otra documentación que deba acompañarse junto a las solicitudes de reconocimiento.

Mediante la correspondiente Ordenanza.

3. Las personas titulares de edificaciones aisladas contiguas o próximas entre si, podrán proponer al Ayuntamiento soluciones coordinadas para los servicios (carácter autónomo y sostenible).



Aplicación del Decreto 2/2012 en la Sección de Asesoramiento Urbanístico del Servicio de Asistencia a Municipios de la Diputación de Almería

Decreto 2/2012 - Sección 3ª. Procedimiento para el reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación

❑ PROCEDIMIENTO DE RECONOCIMIENTO DE AFO

Artículo 11. Instrucción del procedimiento.

1. El Ayuntamiento solicitará, justificadamente, los informes que resulten procedentes a los órganos y entidades públicos afectados.

Si hubiese dudas sobre algún dominio público afectado por ejemplo

2. **Pronunciamiento** de los servicios técnico y jurídico municipales **sobre la procedencia del reconocimiento:**
 - Si la edificación se encuentra terminada
 - Si la edificación se encuentra en suelo de Especial Protección, Dominio Público o con riesgos ciertos, o si se encuentra integrada en una parcelación ilegal no prescrita.



Aplicación del Decreto 2/2012 en la Sección de Asesoramiento Urbanístico del Servicio de Asistencia a Municipios de la Diputación de Almería

Decreto 2/2012 - Sección 3ª. Procedimiento para el reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación

❑ PROCEDIMIENTO DE RECONOCIMIENTO DE AFO

Artículo 11. Instrucción del procedimiento.

3. Los **servicios técnicos** municipales **comprobarán** los siguientes aspectos, conforme a las ordenanzas aprobadas:
 - a) Acreditación de la fecha de terminación
 - b) Cumplimiento de las normas mínimas de habitabilidad y salubridad
 - c) Adecuación de los servicios básicos de la edificación a los criterios de autonomía y sostenibilidad o, excepcionalmente, acometidas a redes de infraestructuras accesibles (art. 8, apartados 4 y 5).

4. Los servicios jurídicos comprobarán que no se encuentre en curso, ni proceda, la apertura de procedimiento de protección de la legalidad urbanística y de restablecimiento de orden jurídico infringido.



Aplicación del Decreto 2/2012 en la Sección de Asesoramiento Urbanístico del Servicio de Asistencia a Municipios de la Diputación de Almería

Decreto 2/2012 - Sección 3ª. Procedimiento para el reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación

❑ PROCEDIMIENTO DE RECONOCIMIENTO DE AFO

Artículo 11. Instrucción del procedimiento.

5. El Ayuntamiento, requerirá la realización de todas aquellas obras que sean necesarias para acceder a los servicios.
6. El Ayuntamiento podrá dictar orden de ejecución para aquellas obras indispensables para garantizar seguridad, salubridad y ornato.
7. El interesado acreditará en el plazo previsto la realización de las obras requeridas.



Aplicación del Decreto 2/2012 en la Sección de Asesoramiento Urbanístico del Servicio de Asistencia a Municipios de la Diputación de Almería

Decreto 2/2012 - Sección 3ª. Procedimiento para el reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación

❑ PROCEDIMIENTO DE RECONOCIMIENTO DE AFO

Artículo 12. Resolución del procedimiento.

1. La resolución deberá consignar, expresamente:
 - a) Identificación de la edificación.
 - b) Reconocimiento de la aptitud de la edificación terminada al uso a que se destina por reunir las condiciones de seguridad, habitabilidad y salubridad exigidas para dicho uso.
 - c) Reconocimiento de que la edificación se encuentra en situación AFO por haber transcurrido el plazo para el restablecimiento del orden jurídico infringido o por imposibilidad legal o material de reposición.
 - d) Especificación de que solo se pueden autorizar las obras de conservación y mantenimiento que exija el estricto mantenimiento de las condiciones de habitabilidad, seguridad y salubridad.



Aplicación del Decreto 2/2012 en la Sección de Asesoramiento Urbanístico del Servicio de Asistencia a Municipios de la Diputación de Almería

Decreto 2/2012 - Sección 3ª. Procedimiento para el reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación

❑ PROCEDIMIENTO DE RECONOCIMIENTO DE AFO

Artículo 12. Resolución del procedimiento.

2. Plazo para resolver: 6 meses (interrumpido por subsanación de documentación o tiempo necesario para la ejecución de las obras requeridas).

No se indica si se interrumpen los plazos durante el tiempo que tarda en emitir informes los organismos titulares de intereses públicos afectados.

3. Silencio negativo.
4. Para soluciones coordinadas entre edificaciones próximas, la resolución será individual.
5. Si la resolución fuera denegatoria, será motivada y se indicará que la edificación **no puede ser utilizada**. El Ayuntamiento adoptará las medidas de protección de la legalidad urbanística y de restablecimiento del orden jurídico que procedan.

Si no proceden por haber transcurrido los plazos que tiene la administración para adoptar dichas medidas **¿En que situación se encuentran entonces estas edificaciones?**



Aplicación del Decreto 2/2012 en la Sección de Asesoramiento Urbanístico del Servicio de Asistencia a Municipios de la Diputación de Almería

Decreto 2/2012 – DISPOSICIONES ADICIONALES

DT 2ª - EDIFICACIONES EN ASENTAMIENTOS URBANÍSTICOS

En asentamientos urbanísticos no procede el reconocimiento de AFO, en tanto no se incorpore al planeamiento por el PGOU.

DT 3ª - EDIFICACIONES EN ÁMBITOS DE HÁBITAT RURAL DISEMINADO

A las edificaciones ubicadas en estos ámbitos identificados por el Avance de planeamiento establecido en el artículo 4.2 le serán de aplicación, el régimen de las edificaciones aisladas, hasta tanto no se delimiten y regulen por el PGOU.



**EXPERIENCIA DE LA SECCIÓN DE ASESORAMIENTO URBANÍSTICO
EN LA APLICACIÓN DE LOS MODELOS DE ORDENANZAS
MUNICIPALES ELABORADOS POR LA
DIPUTACIÓN DE ALMERÍA**



ORDENANZAS A ANALIZAR

- Ordenanza reguladora de la documentación a presentar en los procedimientos de reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación y de certificación administrativa de la situación legal de fuera de ordenación de las edificaciones existentes.
- Ordenanza reguladora de las normas mínimas de habitabilidad, seguridad y salubridad en las edificaciones existentes según el uso al que se destinen

AMBITO DE APLICACIÓN

- Reconocimiento municipal de las situaciones de asimilado de fuera de ordenación en suelo no urbanizable (artículo 5 del Decreto 2/2012).
- Reconocimiento municipal de las situaciones de asimilado de fuera de ordenación en suelo urbano (artículo 6 del Decreto 2/2012).
- Certificaciones administrativas de las edificaciones en situación legal de fuera de ordenación (artículo 7 del Decreto 2/2012).
- Certificaciones administrativas de las edificaciones aisladas terminadas con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 19/1975 ubicadas en suelo no urbanizable (artículos 5 y 6 del Decreto 2/2012).



Ordenanza reguladora de la **DOCUMENTACIÓN** a presentar en los procedimientos de reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación y de certificación administrativa de la situación legal de fuera de ordenación de las edificaciones existentes.

- ❑ Problemática general surgida en su aplicación.
- ❑ Interpretación del articulado de la ordenanza.



Ordenanza reguladora de la Documentación a presentar en los procedimientos de reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación y de certificación administrativa de la situación legal de fuera de ordenación de las edificaciones existentes.

DOCUMENTACIÓN CON CARÁCTER GENERAL PARA CUALQUIER RECONOCIMIENTO O CERTIFICACIÓN ADMINISTRATIVA

- Identificación del inmueble afectado (artículo 5.1.1).
- Acreditación de la fecha de terminación de la edificación (artículo 5.1.2).
- Acreditar la aptitud de la edificación terminada (artículo 5.1.3).
- Otra documentación:
 - Documentación complementaria (artículo 9)
 - Otra documentación suscrita por el propietario (artículo 10)

DOCUMENTACIÓN ESPECÍFICA DEPENDIENDO DE LA SITUACIÓN JURÍDICA A RECONOCER O CERTIFICAR

- Situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación (artículo 5.1.4).
- Situación legal de fuera de ordenación (artículo 7).
- Edificaciones aisladas terminadas con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 19/1975 (artículo 8).



Ordenanza reguladora de la Documentación a presentar en los procedimientos de reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación y de certificación administrativa de la situación legal de fuera de ordenación de las edificaciones existentes.

DOCUMENTACIÓN CON CARÁCTER GENERAL PARA CUALQUIER SITUACIÓN

1. IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE AFECTADO

- a) 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) Nota simple, escritura de la edificación** o, en el caso de no existir los anteriores, **contratos de compraventa privados** en los que se haga referencia a la antigüedad de la parcela en el que se ubica la edificación.

- b) Plano de situación y emplazamiento** en el que se incluya referencia expresa al planeamiento urbanístico de aplicación (clasificación y calificación del suelo donde se ubica la edificación, construcción o instalación).



DOCUMENTACIÓN CON CARÁCTER GENERAL PARA CUALQUIER SITUACIÓN

1. IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE AFECTADO

- d) Documentación gráfica** con una descripción completa de la edificación.
- **AFO en SNU:** Se ha de hacer referencia a todas las construcciones, edificaciones e instalaciones existentes en la finca.
 - **RESTO DE RECONOCIMIENTOS:** Solamente deberá referirse a la edificación objeto del reconocimiento. Será suficiente con la aportación de planos a escala o acotados todas las plantas de la edificación y una sección que permita comprobar el cumplimiento de las alturas de la edificación.”
- e) Fotos** de todas las fachadas y cubiertas de la edificación.
- f) El presupuesto de ejecución material** de la edificación o instalación que se pretende usar, de acuerdo con un banco de precios oficial o estimación aprobada por los colegios profesionales competentes, a la fecha de la solicitud del reconocimiento o de la certificación administrativa.

Ordenanza reguladora de la Documentación a presentar en los procedimientos de reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación y de certificación administrativa de la situación legal de fuera de ordenación de las edificaciones existentes.

DOCUMENTACIÓN CON CARÁCTER GENERAL PARA CUALQUIER SITUACIÓN

2. FECHA DE TERMINACIÓN DE LA EDIFICACIÓN

Deberá acreditarse mediante cualquiera de los documentos de prueba que se relacionan en el artículo 20.4.a) del Texto Refundido de la Ley del Suelo aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, en los que debe constar la terminación de la obra en fecha determinada y su descripción coincidente con el título. Estos documentos pueden ser:

- Certificación expedida por técnico competente. Deberá realizarse de manera justificada, expresa y pormenorizada, refiriéndose en todo caso a la fecha de la completa terminación. Se podrá incorporar la siguiente **documentación justificativa**:
 - Serie de **ortofotos aéreas** de la finca en la que se ubica la edificación, indicando el año de las mismas, que permita realizar el seguimiento del proceso de ejecución de la edificación.
 - Se podrá incorporar un **histórico literal de la finca**, si este contiene información trascendente sobre la edificación objeto de reconocimiento.
 - Cualquier **otra documentación** que pueda aportar información sobre la fecha de terminación de la edificación.
- acta notarial descriptiva de la finca o
- certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca



Ordenanza reguladora de la Documentación a presentar en los procedimientos de reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación y de certificación administrativa de la situación legal de fuera de ordenación de las edificaciones existentes.

DOCUMENTACIÓN CON CARÁCTER GENERAL PARA CUALQUIER SITUACIÓN

3. APTITUD DE LA EDIFICACIÓN TERMINADA PARA EL USO AL QUE SE DESTINA.

- a) Certificación de que se cumplen los requisitos de seguridad, habitabilidad y salubridad definidos en la ordenanza municipal y demás normativa que sea de aplicación a la edificación.
- b) Documentación justificativa de la puesta en funcionamiento de las instalaciones ejecutadas en el inmueble conforme a su normativa reguladora y, en su caso, certificación emitida por las empresas suministradoras de los servicios públicos **de la correcta ejecución de las acometidas de las redes de suministros.**

(según nueva redacción dada al artículo 13.d del RDUa por el Decreto 327/2012, esta certificación se refiere a si las redes son accesibles desde la edificación, sin precisar nuevas obras, y de ser viable dicha acometida).



DOCUMENTACIÓN CON CARÁCTER GENERAL PARA CUALQUIER SITUACIÓN

4. OTRA DOCUMENTACIÓN.

- En el caso de no estar la construcción dada de alta catastralmente, deberá aportarse justificación de haber presentado la solicitud para proceder al **alta catastral** de la nueva edificación e informe de la oficina de gestión catastral acreditativo de que se ha aportado toda la documentación exigida.

- Declaración suscrita por el propietario** de la edificación en la que se haga constar que sobre la edificación o construcción que se solicita el reconocimiento o la certificación no existe abierto ningún procedimiento administrativo de protección de la legalidad urbanística y restablecimiento del orden jurídico perturbado, ni judicial sobre dicha materia.

Ordenanza reguladora de la Documentación a presentar en los procedimientos de reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación y de certificación administrativa de la situación legal de fuera de ordenación de las edificaciones existentes.

DOCUMENTACIÓN ESPECÍFICA DEPENDIENDO DE LA SITUACIÓN

1. RECONOCIMIENTO DE LA SITUACIÓN DE AFO.

- Descripción de las obras necesarias e indispensables para poder dotar a la edificación de los **servicios básicos necesarios** para garantizar el mantenimiento del uso de forma autónoma.
 - a) El suministro de los servicios básicos necesarios en la edificación deben realizarse mediante instalaciones de carácter autónomo, ambientalmente sostenibles y **justificando la normativa sectorial aplicable.**
 - Como sistema de **suministro de agua potable** se admitir el abastecimiento mediante pozos, aljibes, balsas u otros medios autorizados, siempre que se justifique su legalidad y quede garantizada su potabilidad para el consumo humano.
 - La **evacuación de aguas residuales** se podrá realizar mediante cualquier sistema que garantice técnicamente que no se produce contaminación del terreno y de las aguas subterráneas y superficiales. Se ha de fomentar el empleo de sistemas de reducción de producción de aguas residuales como el inodoro seco y la reutilización de aguas en la propia edificación.
 - En el caso del **suministro de energía eléctrica** el suministro se tendrá que realizar mediante sistemas que no produzca molestias ni efectos nocivos al medio ambiente.



Ordenanza reguladora de la Documentación a presentar en los procedimientos de reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación y de certificación administrativa de la situación legal de fuera de ordenación de las edificaciones existentes.

DOCUMENTACIÓN ESPECÍFICA DEPENDIENDO DE LA SITUACIÓN

1. RECONOCIMIENTO DE LA SITUACIÓN DE AFO.

- b) En el caso, excepcional, de encontrarse en situación de poder realizar la acometida a los servicios básicos generales de abastecimiento de agua, saneamiento y energía eléctrica por compañía suministradora será necesario que se justifiquen los siguientes requisitos:
 - Que estén accesibles, entendiéndose como tal aquellos que discurren por el frente de la parcela en la que se ubique la edificación.
 - Que la compañía suministradora acredite la viabilidad de la acometida, en el correspondiente informe de la misma.
 - Que no se induzca a la implantación de nuevas edificaciones.

- ❑ La documentación suscrita por técnico competente describirá pormenorizadamente que parte de la edificación es la que no se ajusta a las determinaciones del planeamiento urbanístico de aplicación, especificando que parámetros urbanísticos de la legislación y el planeamiento urbanístico de aplicación no se cumplen: uso, situación (retranqueo a linderos), ocupación, altura y/o superficie construida.



DOCUMENTACIÓN ESPECÍFICA DEPENDIENDO DE LA SITUACIÓN

2. SITUACIÓN LEGAL DE FUERA DE ORDENACIÓN.

- Autorización administrativa al amparo de la cual se procedió a la ejecución de la construcción, edificación e instalación existente.

3. ANTERIORES A LA LEY 19/1975.

- Justificación de que se mantiene el uso y las características tipológicas que tenían a la entrada en vigor de la Ley citada.
- Justificación de que no se encuentra en situación de ruina urbanística.

Ordenanza reguladora de las **NORMAS MÍNIMAS DE HABITABILIDAD, SEGURIDAD Y SALUBRIDAD** en las edificaciones existentes según el uso al que se destinen

- ❑ Problemática general surgida en su aplicación.
- ❑ Interpretación del articulado de la ordenanza.



Ordenanza reguladora de las normas mínimas de habitabilidad, seguridad y salubridad en las edificaciones existentes según el uso al que se destinen.

SE ENTIENDE 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:

- Su ubicación no resulta incompatible con otros usos autorizados y dispone de **accesibilidad** adecuada en condiciones de seguridad (artículo 3 del TITULO II).
- Su implantación **no** genera impactos que supongan **riesgos previsibles** para las personas o bienes (artículo 4 del TITULO II).
- Cuenta con las necesarias condiciones de **seguridad estructural y de utilización**, conforme al uso al que se destina (TITULO III).
- 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 (artículos 8, 9, 10 y 11 del TITULO IV)
- Los espacios habitables resultan aptos para el uso al que se destinan por reunir unos requisitos mínimos de **funcionalidad** (artículo 12 del TITULO IV)



Ordenanza reguladora de las normas mínimas de habitabilidad, seguridad y salubridad en las edificaciones existentes según el uso al que se destinen.

LA APLICACIÓN DE ESTA ORDENANZA SE REALIZARÁ SIN PERJUICIO DEL CUMPLIMIENTO DE LOS SIGUIENTES REQUISITOS:

- a) El cumplimiento de las exigencias básicas establecidas en la **normativa de aplicación vigente al momento de la fecha de 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.
- c) Estas normas tienen carácter complementario de las previsiones incluidas, en estas materias, en la figura de planeamiento general vigente en el municipio. El contenido de estas ordenanzas no modifica el contenido de la figura de planeamiento general vigente, en relación a las condiciones de seguridad, habitabilidad y salubridad de las edificaciones existentes. 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.



Ordenanza reguladora de las normas mínimas de habitabilidad, seguridad y salubridad en las edificaciones existentes según el uso al que se destinen.

TITULO II. SOBRE LAS CONDICIONES DE UBICACIÓN Y ACCESIBILIDAD.

Artículo 3. Normas generales.

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. (las Normas Directoras dicen normativa sectorial de aplicación)
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 4. 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.



Ordenanza reguladora de las normas mínimas de habitabilidad, seguridad y salubridad en las edificaciones existentes según el uso al que se destinen.

TITULO III. SOBRE LAS CONDICIONES DE SEGURIDAD.

Artículo 5. Condiciones de seguridad estructural.

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 afectadas 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.

Artículo 6. Condiciones de seguridad en materia de incendios.

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.

Artículo 7. Condiciones de seguridad de las personas y usuarios.

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

Las instalaciones que disponga la edificación deberá 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.



Ordenanza reguladora de las normas mínimas de habitabilidad, seguridad y salubridad en las edificaciones existentes según el uso al que se destinen.

TITULO IV. SOBRE LAS CONDICIONES DE HABITABILIDAD.

Artículo 8. Condiciones de estanqueidad y aislamiento.

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.

Artículo 9. Condiciones de abastecimiento de agua.

1. 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 (suprimido en la aprobación definitiva de las Normas Directoras)**
2. 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.



Ordenanza reguladora de las normas mínimas de habitabilidad, seguridad y salubridad en las edificaciones existentes según el uso al que se destinen.

TITULO IV. SOBRE LAS CONDICIONES DE HABITABILIDAD.

Artículo 10. Condiciones de la red de evacuación de aguas residuales.

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. Entre dichos sistemas **se admiten las fosas sépticas y sistemas de depuración compacta autónoma** que cumplan los anteriores requisitos. En estos casos se deberá justificar el cumplimiento de la normativa que sea de aplicación al sistema de evacuación elegido.

Es obligatorio el fomento de empleo de sistemas de reducción de producción de aguas residuales, como el inodoro seco, y de reutilización de aguas en la propia edificación.

Artículo 11. Sistemas de eliminación de residuos sólidos.

Deberá justificarse que la edificación dispone de algún sistema para la eliminación de residuos sólidos, bien mediante su traslado hasta un vertedero o, disponer de vertedero autónomo conforme a la normativa aplicable. *(suprimido en la aprobación definitiva de las Normas Directoras)*



Ordenanza reguladora de las normas mínimas de habitabilidad, seguridad y salubridad en las edificaciones existentes según el uso al que se destinen.

TITULO IV. SOBRE LAS CONDICIONES DE HABITABILIDAD.

Artículo 12. Condiciones mínimas de habitabilidad y funcionalidad.

1. El diseño de la edificación deberá reducir a límites aceptables el riesgo de que sus usuarios sufran daños inmediatos en el uso previsto del edificio, así como facilitar el acceso y la utilización no discriminatoria, independiente y segura del mismo a las personas con discapacidad.
2. Si la edificación se destina a uso residencial deberá cumplir las siguientes exigencias:
 - a) Las viviendas deberán contar con una superficie útil no inferior a 24 m², e incluir, como mínimo, una estancia que realice las funciones de estar y descanso, un equipo de cocina y un cuarto de aseo independiente.
 - b) Las piezas habitables no pueden estar situadas en planta sótano y deberán estar independizadas de otros locales anexos de uso no compatible.
 - c) Ninguno de los espacios habitables puede servir de paso obligado a otros locales que no sean de uso exclusivo de los mismos. **El cuarto de aseo no puede servir de paso obligado al resto de las piezas habitables. (suprimido en la aprobación definitiva de las Normas Directoras).**

ESTE APARTADO NO LE ES DE APLICACIÓN A LAS EDIFICACIONES ANTERIORES A LA LEY 19/1975



TITULO IV. SOBRE LAS CONDICIONES DE HABITABILIDAD.

Artículo 12. Condiciones mínimas de habitabilidad y funcionalidad.

- d) Todas las piezas habitables deben de 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 metros de diámetro cuando sirvan a estancias vivideras (sala de estar y dormitorio) y de 2 metros para el resto de las dependencias (*redacción inicial del documento de exposición al público de las Normas Directoras*).

La aprobación definitiva de las Normas Directoras redacta este apartado de la siguiente manera: “*Los patios deberán poseer las dimensiones adecuadas para permitir, de forma eficaz, la iluminación y ventilación de las dependencias que den a ellos*”:

ESTE APARTADO NO LE ES DE APLICACIÓN A LAS EDIFICACIONES ANTERIORES A LA LEY 19/1975

Ordenanza reguladora de las normas mínimas de habitabilidad, seguridad y salubridad en las edificaciones existentes según el uso al que se destinen.

TITULO IV. SOBRE LAS CONDICIONES DE HABITABILIDAD.

Artículo 12. Condiciones mínimas de habitabilidad y funcionalidad.

- f) La funcionalidad de las estancias debe posibilitar la inscripción de, al menos, un cuadrado de 2,40 x 2,40 metros en la sala de estar y de 1,80 x 1,80 metros en las habitaciones destinadas al descanso.
ESTE APARTADO NO LE ES DE APLICACIÓN A LAS EDIFICACIONES ANTERIORES A LA LEY 19/1975
- g) Las alturas libres entre pavimentos y techos acabados deberán ser, como mínimo, de 2,50 metros y de 2,20 metros en vestíbulos, pasillos y cuartos de aseo. *(En la aprobación Definitiva de las Normas Directoras se han sustituido los 2,50 m por 2,40 m).*
ESTE APARTADO NO LE ES DE APLICACIÓN A LAS EDIFICACIONES ANTERIORES A LA LEY 19/1975
- h) Toda vivienda deberá contar al menos con las siguientes instalaciones en condiciones de uso y seguridad:
- Red interior para suministro de agua a los aparatos sanitarios y electrodomésticos.
 - Red interior para suministro de energía eléctrica a los puntos de consumo, conectada a la red de suministro o mediante soluciones alternativas de autoabastecimiento.
 - Red interior de desagüe de aparatos sanitarios y, en su caso, electrodomésticos, disponiendo todos ellos de dispositivos sifónicos. *(la aprobación definitiva de las Normas Directoras ha añadido que estos dispositivos sifónicos pueden ser individuales o comunes.*
- i) Las viviendas deberán disponer de un equipo doméstico indispensable, constituido por aparatos sanitarios para baño o ducha, lavabo e inodoro, instalación de fregadero y espacios aptos para cocinar y lavar.



MUCHAS GRACIAS POR SU ATENCIÓN



DIPUTACIÓN DE ALMERÍA