

01

Ordenanza General reguladora del procedimiento administrativo de expedición de la resolución que acuerda el reconocimiento de asimilado a fuera de ordenación de las edificaciones irregulares en suelo urbano, urbanizable y no urbanizable, de la expedición de la certificación administrativa aplicable a las edificaciones terminadas antes de la entrada en vigor de las leyes 19/1975 y 8/1990 a las que se refiere el Decreto-ley 3/2019, de 24 de septiembre, de Medidas Urgentes para la Adecuación Ambiental y Territorial de las Edificaciones Irregulares en la Comunidad Autónoma de Andalucía y de las condiciones mínimas de seguridad y salubridad de las edificaciones irregulares existentes en el término municipal de Huércal-Overa

AYUNTAMIENTO DE HUÉRCAL-OVERA

DILIGENCIA. La presente **ORDENANZA GENERAL REGULADORA DEL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO DE EXPEDICIÓN DE LA RESOLUCIÓN QUE ACUERDA EL RECONOCIMIENTO DE ASIMILADO A FUERA DE ORDENACIÓN DE LAS EDIFICACIONES IRREGULARES EN SUELO URBANO, URBANIZABLE Y NO URBANIZABLE, DE LA EXPEDICIÓN DE LA CERTIFICACIÓN ADMINISTRATIVA APLICABLE A LAS EDIFICACIONES TERMINADAS ANTES DE LA ENTRADA EN VIGOR DE LAS LEYES 19/1975 Y 8/1990 A LAS QUE SE REFIERE EL DECRETO-LEY 3/2019, DE 24 DE SEPTIEMBRE, DE MEDIDAS URGENTES PARA LA ADECUACIÓN AMBIENTAL Y TERRITORIAL DE LAS EDIFICACIONES IRREGULARES EN LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DE ANDALUCÍA Y DE LAS CONDICIONES MÍNIMAS DE SEGURIDAD Y SALUBRIDAD DE LAS EDIFICACIONES IRREGULARES EXISTENTES EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE HUÉRCAL-OVERA**, que consta de **1 Exposición de Motivos, 3 Títulos, 11 Artículos, 2 Disposiciones Adicionales, 3 Disposiciones Finales y 1 Disposición Derogatoria**, fue aprobada, inicialmente, por acuerdo plenario adoptado en sesión celebrada el día 31 de mayo de 2021, y definitivamente, por acuerdo plenario adoptado en sesión celebrada el día 27 de septiembre de 2021 publicándose el texto íntegro de la referida Ordenanza, en el B.O.P. 198, de 15 de octubre de 2021, entrando en vigor a los 15 días hábiles siguientes al de su publicación íntegra en el BOP, continuando vigente hasta tanto no se acuerde su modificación o derogación.

LA SECRETARIA GENERAL,

Exposición de motivos

La práctica totalidad de los municipios andaluces han reiterado en múltiples ocasiones la necesidad de avanzar en la búsqueda de soluciones a los problemas derivados de un urbanismo incontrolado, que ha plagado de edificaciones irregulares el suelo no urbanizable andaluz. De todos era conocido que la construcción de viviendas al margen de la legalidad urbanística constituye una realidad palpable que requería ser abordada con determinación para paliar los problemas de toda índole que la situación provoca.

Consecuencia de esa necesidad comúnmente compartida, resultó el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía, que en su artículo 53 abría, por primera vez, la vía a la declaración de asimilado al régimen de fuera de ordenación de aquellas edificaciones ancladas en el limbo jurídico del que se venía haciendo eco la jurisprudencia del Tribunal Supremo, sobre las que no cabía adoptar legalmente medidas de restablecimiento del orden jurídico perturbado y de ejercicio de la potestad de protección de la legalidad urbanística, al haber transcurrido los plazos legalmente establecidos para ello.

Al Reglamento de Disciplina Urbanística siguieron el Decreto 2/2012, de 10 de enero, y la Ley 2/2012, de 30 de enero; la Ley 6/2016, de 1 de agosto, y la Ley 2/2018, de 26 de abril, además de una abundante producción normativa de menor rango, que no ha conseguido desbloquear el nudo gordiano que para solucionar los problemas de orden social, sanitario, de salubridad y de medio ambiente representaba la redacción primaria de la LOUA y sus posteriores modificaciones.

El desarrollo durante décadas de este urbanismo incontrolado ha dado lugar a la existencia de más de 300.000 viviendas irregulares (censadas en el año 2010) a lo largo y ancho de la geografía andaluza, de las que tras esa prolifera producción normativa, solo se ha podido regularizar un escaso diez por ciento. Trescientas mil viviendas condenadas a una paulatina degradación, que no se podían demoler legalmente, pero a las que tampoco se les podía prestar servicios básicos como luz, agua y alcantarillado, ya que para ello había que esperar tanto a la aprobación del planeamiento general como de los posteriores planes especiales o planes parciales que lo desarrollasen; planes generales que tardan décadas en aprobarse y que cuando se aprueban, tardan meses en ser anulados por los Tribunales, generalmente como consecuencia de una dudosa normativa autonómica que intentó parchear lo que se evidenciaba como una clara disconformidad a la normativa europea y estatal.

Las consecuencias de esta política de impedir el acceso a los servicios básicos de las edificaciones irregulares existentes, siempre a la espera de aprobación de los planes generales, ha originado tremendas insuficiencias, en cuanto a estándares de calidad de vida, a las personas que las habitan, al no disponer de un servicio de abastecimiento domiciliario de agua potable con unas mínimas garantías, o de un adecuado servicio de alcantarillado, que se han

Código Seguro De Verificación	2UseaYNnUO4zZxkWs6VTNg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Ana Belen Caceres Martinez - Secretario/a Ayuntamiento de Huerca Overa	Firmado	03/05/2023 13:26:15
Observaciones		Página	1/9
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/2UseaYNnUO4zZxkWs6VTNg%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



traducido desde una perspectiva medioambiental, en la proliferación de pozos ilegales y de pozos negros o ciegos, causantes de un importante daño en los acuíferos y propiciando la contaminación del dominio público hidráulico, con los graves riesgos que ello puede conllevar para la salud de las personas.

El medio ambiente importa, importa muchísimo, pero también importan las personas, y es por ello por lo que al amparo de la nueva vía normativa que abre el Decreto Ley 3/2019, de 24 de septiembre, de medidas urgentes para la adecuación ambiental y territorial de las edificaciones irregulares en la Comunidad Autónoma de Andalucía, aprobado recientemente por el Gobierno de Andalucía, se presenta esta Ordenanza como solución final a un problema heredado desde hace décadas que ha tenido su origen en una generalizada indisciplina urbanística extendida a lo largo y ancho de toda nuestra geografía.

Con el nuevo marco normativo que configura el Decreto-ley 3/2019, de 24 de septiembre, que simplifica los procedimientos y amplía la declaración de asimilado a fuera de ordenación, lo que permitirá a los propietarios de las edificaciones irregulares acceder al Registro de la Propiedad, a los servicios básicos de luz, agua y alcantarillado, así como realizar obras de reparación, el Ayuntamiento de Huércal-Overa, aprueba esta Ordenanza reguladora con la finalidad de aclarar y fijar el procedimiento, simplificando la documentación exigible a los ciudadanos y los trámites administrativos necesarios para la obtención tanto de la declaración de asimilado a fuera de ordenación, como de las certificaciones de equivalencia al régimen jurídico de las edificaciones con licencias.

Finalmente, la presente Ordenanza fija los criterios para la valoración del importe de Cumplimiento por Equivalencia, en base a lo regulado en el artículo 51 del Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía, aplicando a la superficie construida de la edificación los valores catastrales vigentes en el municipio, al entender que es el tipo que mejor se ajusta por uso, características morfológicas, ubicación, etc.

TÍTULO PRELIMINAR Disposiciones generales

CAPÍTULO I

ARTÍCULO 1. NATURALEZA Y OBJETO DE LA ORDENANZA.

1. La presente Ordenanza Municipal se redacta en desarrollo de lo dispuesto en la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (en lo sucesivo LOUA), el Plan General de Ordenación Urbanística de Huércal-Overa (en lo sucesivo PGOU), el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía (en lo sucesivo RDUU), el Decreto-ley 3/2019, de medidas urgentes para la adecuación ambiental y territorial de las edificaciones irregulares en la Comunidad Autónoma de Andalucía (en lo sucesivo DL3/2019), así como la restante legislación estatal, autonómica y de régimen local aplicable.

2. La presente Ordenanza Municipal tiene por OBJETO:

2.1. Regular el procedimiento para el otorgamiento de la certificación administrativa acreditativa del régimen de las edificaciones situadas en suelo no urbanizable terminadas con anterioridad de la entrada en vigor de la Ley 19/1975, de 2 de mayo, así como para las edificaciones irregulares en suelo urbano y urbanizable para las que hubiera transcurrido el plazo para adoptar medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística a la entrada en vigor de la Ley 8/1990, de 25 de julio, sobre Reforma del Régimen Urbanístico y Valoraciones del Suelo.

2.2. Regular el procedimiento administrativo de reconocimiento de la situación de asimilado a fuera de ordenación de las edificaciones irregulares que se encuentren terminadas en el término municipal de Huércal-Overa, ubicadas en cualquier clase de suelo (urbano, urbanizable y no urbanizable), respecto de las cuales no resulte posible la adopción de medidas de protección de la legalidad urbanística ni del restablecimiento del orden jurídico perturbado por haber transcurrido el plazo para su ejercicio conforme al artículo 185.1 de la LOUA, facilitando con ello el acceso a los servicios básicos de luz, agua y saneamiento de estas edificaciones.

2.3. Desarrollar las condiciones mínimas de seguridad y salubridad de las edificaciones asimiladas a la situación de fuera de ordenación.

3. A los efectos de la presente Ordenanza se entiende por:

a) Edificación: todo tipo de obras, instalaciones y construcciones susceptibles de soportar un uso que debe contar con licencia urbanística, sin perjuicio de los informes, dictámenes u otro tipo de pronunciamientos que fueran necesarios en razón a la legislación aplicable.

b) Agrupaciones de edificaciones: conjunto de edificaciones próximas entre sí que requieren infraestructuras y servicios comunes.

c) Edificación aislada: edificación que no forma parte de una agrupación de edificaciones.

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

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

ARTÍCULO 2. ÁMBITO DE APLICACIÓN DE LA ORDENANZA.

1. A los efectos de la presente Ordenanza, y de acuerdo a lo recogido por el art. 2.a) del Decreto 3/2019, bajo el término genérico de edificación se incluye todo tipo de obras, instalaciones y construcciones susceptibles de soportar un uso que

Código Seguro De Verificación	2UseaYNnUO4zZxkWs6VTNg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Ana Belen Caceres Martinez - Secretario/a Ayuntamiento de Huerca Overa	Firmado	03/05/2023 13:26:15
Observaciones		Página	2/9
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/2UseaYNnUO4zZxkWs6VTNg%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



deba contar con licencia urbanística, sin perjuicio de los informes, dictámenes u otro tipo de pronunciamientos que fueran necesarios en razón a la legislación aplicable.

2. La presente Ordenanza será de aplicación a las edificaciones irregulares existentes en cualquier clase y categoría de suelo del término municipal de Huércal-Overa, sean aisladas o constituyan una agrupación de edificaciones, para las que hubiera transcurrido el plazo para el ejercicio de la potestad de protección de la legalidad urbanística, diferenciando en todo caso entre:

- a) Edificaciones terminadas, realizadas con infracción de la normativa urbanística, ya sea por no disponer de las preceptivas licencias, o por contravenir las condiciones de las mismas, que no se encuentren incluidas en las letras b) y c) siguientes, a las que se les aplicará el régimen de las edificaciones asimiladas a fuera de ordenación.
- b) Edificaciones sin licencia urbanística ubicadas en suelo no urbanizable, 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, a las que se les aplica el régimen propio de las edificaciones con licencia urbanística.
- c) Edificaciones sin licencias urbanísticas o realizadas con infracción de éstas, ubicadas en suelo urbano y urbanizable, terminadas antes del día 16 de agosto de 1986, a las que se les aplica el régimen propio de las edificaciones con licencia urbanística

3. Quedan fuera del ámbito de aplicación de la Ordenanza las edificaciones irregulares para las que no sea de aplicación la limitación temporal del artículo 185 de la LOUA.

TÍTULO I

De las edificaciones en suelo no urbanizable terminadas antes de la entrada en vigor de la Ley 19/1975, de 2 de mayo y de las edificaciones en suelo urbano y urbanizable para las que haya transcurrido el plazo para adoptar medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística a la entrada en vigor de la Ley 8/ 1990, de 25 de julio, sobre Reforma del Régimen Urbanístico y Valoraciones del Suelo

CAPÍTULO II

ARTÍCULO 3. RÉGIMEN JURÍDICO.

Las edificaciones 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, se asimilarán en su régimen a las edificaciones con licencia urbanística.

Igual criterio se aplicará a las edificaciones irregulares en suelo urbano y urbanizable para las que hubiera transcurrido el plazo para adoptar medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística a la entrada en vigor de la Ley 8/1990, de 25 de julio, sobre Reforma del Régimen Urbanístico y Valoraciones del Suelo (16 de agosto de 1986).

Dicho régimen no será extensible a las obras posteriores que se hayan realizado sobre la edificación sin las preceptivas licencias urbanísticas. Debiendo en este caso:

- Si las nuevas obras son conformes con el planeamiento vigente, se deberá tramitar la legalización de las mismas.
- Si las nuevas obras son disconformes con el planeamiento y no se hubieran adoptado medidas para restablecimiento de la legalidad urbanística en el plazo legalmente establecido para ello, podrá solicitarse la declaración de AFO de las mismas.

ARTÍCULO 4. RECONOCIMIENTO DE LA SITUACIÓN JURÍDICA.

Las personas titulares de edificaciones incluidas en los supuestos del anterior artículo, podrán recabar del Ayuntamiento de Huércal-Overa la certificación administrativa acreditativa en la que se hará constar el régimen aplicable a las mismas.

ARTÍCULO 5. PROCEDIMIENTO PARA LA EXPEDICIÓN DE LA CERTIFICACIÓN ADMINISTRATIVA.

1. El procedimiento para otorgar dicha certificación deberá tramitarse y resolverse conforme a la legislación sobre régimen local y a la del procedimiento administrativo común.

2. Se iniciará mediante presentación de modelo normalizado "Solicitud certificación administrativa del régimen de las edificaciones terminadas antes de la entrada en vigor de la Ley 19/1975, de 2 de mayo, y de la entrada en vigor de la Ley 8/1990, de 25 de julio", debidamente rellenada y suscrita por la persona titular de la edificación dirigida al Ayuntamiento de H-Overa.

3. Junto a la solicitud deberá presentarse certificado descriptivo y gráfico firmado por técnico competente que constará al menos de la siguiente documentación:

- Escritura de la propiedad o nota simple actualizada con indicación del núm. finca registral del inmueble, si estuviera inscrita en el Registro de la Propiedad.
- Localización geográfica mediante referencia catastral o en su defecto mediante cartografía oficial georeferenciada.
- 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 gráfica con una descripción completa de la obra (planos), construcción, establecimiento o instalación, indicando sus parámetros urbanísticos básicos mediante la correspondiente ficha (situación, emplazamiento, uso, ocupación, altura, distribución y edificabilidad) y su situación legal.

Código Seguro De Verificación	2UseaYNnUO4zZxkWs6VTNg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Ana Belen Caceres Martinez - Secretario/a Ayuntamiento de Huercal Overa	Firmado	03/05/2023 13:26:15
Observaciones		Página	3/9
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/2UseaYNnUO4zZxkWs6VTNg%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



- Fotos de todas las fachadas y de las dependencias interiores de la edificación.
 - Plano catastral de la finca sobre la imagen aérea mas actualizada del Plan Nacional de Ortografía Aérea (PNOA) u otros vuelos oficiales, debiendo indicar, en estos casos, la fuente de las imágenes aéreas.
 - Presupuesto de Ejecución Material de la edificación o instalación que se pretende ocupar o usar.
 - Fecha de terminación de la edificación acreditada mediante una de las siguientes formas:
 - Certificación expedida por técnico competente justificando la fecha de terminación.
 - Acta notarial descriptiva de la finca o certificación catastral descriptiva y gráfica o consulta catastral de la finca en la que conste la terminación de la obra en la fecha determinada y su descripción coincidente con el título.
 - Aptitud de la edificación terminada para el uso a que se destina, mediante certificación que acredite y justifique que reúne las condiciones de seguridad, habitabilidad y salubridad, según la presente Ordenanza y demás normativa de aplicación.
4. Si la documentación aportada estuviese incompleta o presentara deficiencias formales, el Ayuntamiento requerirá al solicitante para que en el plazo legalmente establecido las subsane, advirtiéndole de que si no lo hiciera así, se le tendrá por desistido de su solicitud.
5. A la vista de la documentación aportada el Ayuntamiento, previo los informes técnicos y jurídicos que procedan, emitirá, en su caso, certificación administrativa acreditativa del régimen jurídico que corresponde a la edificación en cuestión, recogiendo de forma explícita que la misma se asimila en su régimen a las edificaciones con licencia urbanística, alcanzando tanto a la licencia para su construcción como a la licencia de ocupación/utilización y, por tanto, puede acceder al registro de la propiedad y, a los servicios básicos que sean procedentes.

TÍTULO II

CAPÍTULO III DE LAS EDIFICACIONES IRREGULARES EN SITUACIÓN DE ASIMILADO A FUERA DE ORDENACIÓN

ARTÍCULO 6. SUPUESTOS PARA LA APLICACIÓN DEL RÉGIMEN DE ASIMILADO A FUERA DE ORDENACIÓN.

1. Se encuentran en situación de asimilado a fuera de ordenación, aquellas edificaciones irregulares que se encuentren terminadas, realizadas sin licencia urbanística o contraviniendo sus condiciones, respecto a las cuales se hubiere agotado el plazo para adoptar medidas de protección de la legalidad urbanística y de restablecimiento del orden jurídico perturbado, conforme a lo dispuesto en el artículo 185 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.
2. Están sometidas igualmente al régimen de asimilado a fuera de ordenación, aquellas edificaciones para las que exista 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, en los términos previstos en el artículo 51 del Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía.
3. No procederá el reconocimiento de la situación de asimilado a fuera de ordenación a aquellas edificaciones irregulares en las que aun habiendo transcurrido el plazo para la adopción de medidas de protección de la legalidad urbanística o el restablecimiento del orden jurídico perturbado, se hayan construido sobre suelos con riesgos ciertos de erosión, desprendimientos, corrimientos, inundaciones u otros riesgos naturales, tecnológicos o de otra procedencia, salvo que previamente los propietarios de tales edificaciones hubieren adoptado las medidas establecidas por la administración competente para evitar o minimizar dichos riesgos, las cuales se determinarán mediante ordenes de ejecución.
4. Igualmente, no procederá el reconocimiento de la situación de asimilado a fuera de ordenación de aquellas edificaciones irregulares terminadas que no reúnan las condiciones mínimas de seguridad y salubridad en los términos que se establecen en el artículo 18 de la presente Ordenanza, hasta tanto que por los propietarios de las mismas se dé cumplimiento a las órdenes de ejecución que en tal sentido sean dictadas por la administración.

ARTÍCULO 7. PROCEDIMIENTO PARA EL RECONOCIMIENTO DE LA SITUACIÓN DE ASIMILADO AL RÉGIMEN DE FUERA DE ORDENACIÓN.

El procedimiento para la obtención de la resolución administrativa que reconozca la situación de asimilado a fuera de ordenación de las edificaciones irregulares terminadas, realizadas sin licencia urbanística o contraviniendo sus condiciones, respecto a las cuales se hubiere agotado el plazo para adoptar medidas de protección de la legalidad urbanística y de restablecimiento del orden jurídico perturbado, conforme a lo dispuesto en el artículo 185.1 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, podrá iniciarse de oficio o a instancia de parte.

La tramitación para otorgar dicha Resolución, deberá resolverse conforme a la legislación de régimen local y a la del procedimiento administrativo común con las especificaciones establecidas en el Decreto-ley 3/2019 y a las reglas particulares establecidas en la presente Ordenanza.

ARTÍCULO 8. PROCEDIMIENTO A INSTANCIA DE PARTE.

1. Se iniciará mediante presentación por la persona titular de las edificaciones incluidas en los supuestos contemplados en el artículo 6, dirigida al Ayuntamiento de Huércal-Overa en modelo normalizado, solicitando la preceptiva Resolución Administrativa de reconocimiento de la situación de asimilado a fuera de ordenación.
2. Junto a la solicitud en instancia normalizada solicitud de resolución de reconocimiento de asimilado a fuera de ordenación de las edificaciones irregulares en suelo urbano, urbanizable y no urbanizable, de conformidad con lo establecido en

Código Seguro De Verificación	2UseaYnN0U04zZxkWs6VTNg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Ana Belen Caceres Martinez - Secretario/a Ayuntamiento de Huercal Overa	Firmado	03/05/2023 13:26:15
Observaciones		Página	4/9
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/2UseaYnN0U04zZxkWs6VTNg%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



el Decreto-ley 3/2019, de 24 de septiembre, de medidas urgentes para la adecuación ambiental y territorial de las edificaciones irregulares en la Comunidad Autónoma de Andalucía, deberá presentarse ante el Ayuntamiento de Huércal-Overa, los siguientes documentos:

- a) Identificación de la persona titular de la edificación: nombre y apellidos, dirección, NIF o CIF, correo electrónico a efectos de comunicaciones y notificaciones y teléfono.
- b) Justificante del ingreso de la tasa correspondiente y/o en su caso, de la solicitud de aplazamiento en los términos establecidos en la correlativa Ordenanza Fiscal ordenadora de la tasa.
- c) Certificado suscrito por técnico competente, visado por el correspondiente colegio profesional, cuando así lo exija la normativa estatal, en el que se haga constar:
 - Número finca registral del inmueble, si estuviera inscrita en el Registro de la Propiedad y su localización geográfica mediante referencia catastral o en su defecto mediante cartografía oficial georeferenciada.
 - 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.
 - Plano de situación y emplazamiento en el que se incluya referencia expresa al PGOU de Huércal-Overa actualmente en vigor (clasificación y calificación del suelo donde se ubica la edificación, construcción o instalación).
 - Documentación gráfica con una descripción completa de la edificación. Se ha de hacer referencia a todas las construcciones, edificaciones e instalaciones existentes en la finca, indicando sus parámetros urbanísticos básicos (situación, emplazamiento, plantas de distribución, alzados, sección y cubierta y memoria descriptiva en la que se describa la edificación y se justifiquen los parámetros urbanísticos tales como uso, ocupación, altura, edificabilidad, etc) e información sobre su situación legal.
 - Fotos de todas las fachadas y de las dependencias interiores de la edificación.
 - Plano catastral de la finca sobre la imagen aérea mas actualizada del Plan Nacional de Ortografía Aérea (PNOA) u otros vuelos oficiales, debiendo indicar, en estos casos, la fuente de las imágenes aéreas.
 - Presupuesto de Ejecución Material de la edificación o instalación que se pretende ocupar o usar.
 - Fecha de terminación de la edificación acreditada mediante cualquiera de los documentos de prueba que se relacionan en el artículo 20.4.a) del Texto Refundido de la Ley del Suelo aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio (certificación expedida por técnico competente, acta notarial descriptiva de la finca o certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca en la que conste la terminación de la obra en fecha determinada y su descripción coincidente con el título). En el caso de la certificación emitida por técnico competente la fecha de terminación deberá realizarse de manera justificada, expresa y pormenorizada, refiriéndose, en todo caso, a la fecha de la completa terminación, para lo cual se tendrá que 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 aportar 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.
 - Aptitud de la edificación terminada para el uso a que se destina, mediante certificación que acredite y justifique que reúne:
 - **Condiciones de seguridad estructural.** Las edificaciones deberán reunir las condiciones de seguridad, 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.
 - **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.
 - **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.
 - **Condiciones de abastecimiento de agua y electricidad.** Un sistema de abastecimiento de agua y de electricidad que posibilite las dotaciones mínimas exigibles en función del uso al que se destina, debiendo ajustarse las instalaciones que conforman estos sistemas a lo establecido en la normativa de aplicación. Cuando el sistema de abastecimiento de agua sea autosuficiente, realizado mediante pozos, aljibes, balsas u otros medios autorizados, éstos deberán reunir las condiciones exigidas por la normativa de aplicación. En todo caso, deberá quedar garantizada la aptitud de las aguas para el consumo humano. En suelo urbano, no será de aplicación ya que en el supuesto normal será la conexión a los servicios básicos en funcionamiento, para lo cual se deberán detallar las obras necesarias para la conexión a los mismos, su viabilidad técnica y, en su caso, la necesidad de ampliar la capacidad de las redes generales.

Código Seguro De Verificación	2UseaYNnUO4zZxkWs6VTNg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Ana Belen Caceres Martinez - Secretario/a Ayuntamiento de Huerca Overa	Firmado	03/05/2023 13:26:15
Observaciones		Página	5/9
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/2UseaYNnUO4zZxkWs6VTNg%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



- **Condiciones de evacuación de aguas residuales.** Un sistema de evacuación de aguas residuales que se encuentre en buen estado de funcionamiento, así como con un sistema de depuración que cuente con las garantías técnicas necesarias para evitar la contaminación del terreno y de las aguas subterráneas o superficiales. Cuando el sistema de saneamiento sea autosuficiente, deberá estar homologado y contar con los correspondientes contratos de mantenimiento. En suelo urbano, no será de aplicación ya que en el supuesto normal será la conexión a los servicios básicos en funcionamiento, para lo cual se deberán detallar las obras necesarias para la conexión a los mismos, su viabilidad técnica y, en su caso, la necesidad de ampliar la capacidad de las redes generales.

· Cuando la edificación se destine al uso residencial además de-berá cumplir las siguientes exigencias:

- 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.

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

- 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 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.

- 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.

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

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

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

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

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

- Independientemente del uso al que se destinen las edificaciones, sus instalaciones se ajustarán a la normativa vigente en esta materia.

- Los elementos separadores entre distintos locales, viviendas y zonas comunes contarán con la suficiente protección al ruido establecida en la normativa de aplicación.

d) Declaración suscrita por el propietario de la edificación en la que se hagan constar los siguientes aspectos:

· Que sobre la edificación o construcción que se solicita la licencia no existe abierto ningún procedimiento administrativo de protección de la legalidad urbanística y restablecimiento del orden jurídico perturbado ni judicial sobre dicha materia.

· Que no se han realizado parcelaciones urbanísticas ni ninguno de los actos definidos en los apartados 1.b y 2 del artículo 66 de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía.

e) Declaración responsable por parte de la propiedad, con indicación expresa de la existencia de procedimientos penales que pudieran afectar a la edificación.

3. Subsanación. Si la documentación aportada estuviese incompleta o presentara deficiencias formales, el Ayuntamiento requerirá al solicitante para que en el plazo legalmente establecido las subsane, advirtiéndole de que si no lo hiciera así, se le tendrá por desistido de su solicitud.

Así mismo, aportada la documentación relacionada en el punto anterior, el Ayuntamiento de Huércal-Overa justifica-damente y en razón a las circunstancias que concurren en cada supuesto, solicitará los informes que resulten procedentes a los órganos y entidades administrativas gestoras de los intereses públicos afectados. De existir dichos informes en las dependencias municipales como consecuencia de haber sido aportados a cualquier tipo de instrumento de planeamiento tramitado o en trámite, se estará directamente a lo dispuesto en los mismos.

4. Una vez cumplimentada toda la documentación, se dará traslado a los Servicios Técnicos Municipales a efectos de que emitan informe técnico y jurídico, previos a la resolución que ponga fin al procedimiento administrativo.

El informe técnico municipal, previa comprobación de la idoneidad de la documentación aportada, se pronunciará sobre las especificaciones establecidas en el punto 2 del artículo 8 de la presente Ordenanza.

El informe jurídico comprobará que no se encuentra en curso procedimiento de protección de la legalidad urbanística y restablecimiento del orden jurídico perturbado y que no es posible legalmente adoptar medida alguna de restable-cimiento del orden jurídico perturbado y reposición de la realidad física.

5. Previamente a la resolución de reconocimiento del régimen de asimilado a fuera de ordenación el Ayuntamiento podrá, en su caso:

a) Ordenar a la persona propietaria de la edificación la ejecución de las obras necesarias para garantizar las condiciones mínimas de seguridad y salubridad, así como de las obras que, por razones de interés general, resulten indispensables para garantizar el ornato público, incluidas las que resulten necesarias para evitar el impacto negativo de la edificación sobre el paisaje del entorno, estableciendo un plazo máximo tanto para la presentación del proyecto técnico como para la ejecución de las obras.

Código Seguro De Verificación	2UseaYnNU04zZxkWs6VTNg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Ana Belen Caceres Martinez - Secretario/a Ayuntamiento de Huercal Overa	Firmado	03/05/2023 13:26:15
Observaciones		Página	6/9
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/2UseaYnNU04zZxkWs6VTNg%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



- b) Ordenar a la persona propietaria de la edificación o solicitar a la Administración u organismo que corresponda, según el caso, la ejecución de las medidas exigidas por las administraciones competentes para minimizar o evitar los riesgos ciertos puestos de manifiesto en los informes procedentes.
6. Las personas interesadas comunicarán al Ayuntamiento la realización de las obras a que hace referencia el apartado anterior y acreditarán las mismas mediante certificado descriptivo y gráfico suscrito por técnico competente. Los servicios técnicos municipales emitirán el correspondiente informe en relación con ejecución de las citadas obras.
7. En todo caso, las obras a las que hacen referencia los apartados anteriores deberán estar finalizadas previamente a la resolución de reconocimiento del régimen de asimilado a fuera de ordenación.
8. Competencia. La competencia para dictar la resolución por la que se acuerde el transcurso del plazo previsto para adoptar medidas de protección o restauración de la legalidad urbanística y pertinente declaración del inmueble afectado en situación de asimilación a la de fuera de ordenación, corresponde al Alcalde-Presidente pudiendo delegar la misma según los términos recogidos en la legislación local.
9. Plazo para resolver. La resolución expresa sobre la solicitud deberá notificarse al interesado dentro del plazo de SEIS MESES. Dicho plazo comenzará a contar desde la fecha en que la solicitud tenga entrada en el Registro General y se suspenderá en los casos previstos en la legislación sobre procedimiento administrativo común incluido los plazos para subsanación de deficiencias en la solicitud.
- Transcurrido dicho plazo sin que haya recaído resolución expresa, se entenderá desestimada la solicitud por silencio administrativo.

ARTÍCULO 9. CONTENIDO DE LA RESOLUCIÓN DEL PROCEDIMIENTO DE RECONOCIMIENTO DE LA SITUACIÓN DE ASIMILADO A FUERA DE ORDENACIÓN.

1. La resolución de reconocimiento de la situación de asimilado a fuera de ordenación deberá indicar, además del contenido establecido en la Ley 39/ 2015, expresamente el régimen jurídico aplicable a este tipo de edificaciones, reflejando las condiciones a las que se sujetan las mismas y, en concreto:
- La identificación de la edificación, instalación o construcción afectada.
 - El reconocimiento de haber transcurrido el plazo para adoptar medidas de protección de la legalidad urbanística y restablecimiento del orden jurídico perturbado.
 - El reconocimiento de que la edificación reúne las condiciones mínimas de seguridad y salubridad exigidas para su habitabilidad o uso.
 - Los servicios básicos que puedan prestarse por las compañías suministradoras y las condiciones del suministro, de acuerdo con lo recogido en el artículo 10.4 de la presente Ordenanza.
 - Indicación expresa de la sustanciación de procedimientos penales que pudieran afectar a la edificación.
 - Referencia expresa al régimen aplicable conforme a lo dispuesto en el artículo 10 de la presente Ordenanza.
2. Si la resolución fuera denegatoria se indicarán las causas que la motivan con advertencia expresa del régimen aplicable, que será el establecido en el artículo 3.2 del Decreto-ley 3/2019 para las edificaciones en situación de asimilado a fuera de ordenación no declaradas.

ARTÍCULO 10. RÉGIMEN JURÍDICO APLICABLE A LAS EDIFICACIONES ASIMILADAS AL RÉGIMEN DE FUERA DE ORDENACIÓN DECLARADAS.

1. La declaración de asimilado a fuera de ordenación de una edificación irregular no supone su legalización, ni produce efectos sobre aquellos otros procedimientos a los que hubiera dado lugar la actuación realizada en contra del ordenamiento jurídico.
- Para las edificaciones declaradas en situación de asimilado a fuera de ordenación no procederá la concesión de licencias de ocupación o de utilización.
2. El reconocimiento de que la edificación reúne las condiciones mínimas de seguridad y salubridad, determina la aptitud física de la edificación para su utilización, pero no presupone el cumplimiento de los requisitos y condiciones que fueran exigidos para autorizar las actividades que en la misma se lleven a cabo.
3. Una vez otorgado el reconocimiento de la situación de asimilado a fuera de ordenación, sólo podrán autorizarse las obras de conservación necesarias para el mantenimiento estricto de las condiciones de seguridad y salubridad requeridas para la habitabilidad o uso al que se destine la edificación.
4. Cuando las edificaciones reconocidas en situación de asimilado a fuera de ordenación no cuenten con acceso a los servicios básicos de saneamiento y abastecimiento de agua y electricidad prestados por compañías suministradoras, o cuando los mismos se hayan realizado sin las preceptivas autorizaciones, podrá autorizarse el acceso a los mismos siempre que no se precisen más obras que las necesarias para la acometida a las redes de infraestructuras existentes. Las compañías acreditarán la viabilidad de la conexión en estos términos y exigirán la resolución por la que se reconoce la situación de asimilado a fuera de ordenación para la contratación de los servicios a los efectos establecidos en el artículo 175.2 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.
- Cuando no existan redes de infraestructuras conforme al párrafo anterior, el acceso a los servicios básicos se resolverá mediante instalaciones de carácter autónomo y ambientalmente sostenibles.
5. Los efectos de la resolución se entenderán sin perjuicio de lo que se acordare en el correspondiente instrumento de planeamiento respecto del desarrollo, ordenación y destino de las edificaciones reconocidas en situación de asimilado a fuera de ordenación.

Código Seguro De Verificación	2UseaYNnUO4zZxkWs6VTNg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Ana Belen Caceres Martinez - Secretario/a Ayuntamiento de Huerca Overa	Firmado	03/05/2023 13:26:15
Observaciones		Página	7/9
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/2UseaYNnUO4zZxkWs6VTNg%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



El otorgamiento de dichas autorizaciones, cuando las obras o instalaciones no respondan a una Orden de Ejecución en el curso del procedimiento de reconocimiento como Asimilado a Fuera de Ordenación, se ajustará al procedimiento vigente en materia de licencias/declaración responsable.

Se acompañará a la solicitud, además de los documentos comunes exigibles según el tipo de licencia de que se trate o declaración responsable, copia de la resolución de reconocimiento de la situación de asimilado a fuera de ordenación.

ARTÍCULO 11. PROCEDIMIENTO DE OFICIO.

1. De conformidad a lo establecido en el artículo 6.1 del Decreto-ley 3/2019, de 24 de septiembre, el Ayuntamiento de Huércal-Overa podrá iniciar de oficio los expedientes encaminados a declarar la situación de asimilado a fuera de ordenación, de aquellas edificaciones realizadas con infracción de la normativa urbanística, respecto de las cuales ya no se pueden adoptar medidas de protección y restauración de la legalidad por haber transcurrido el plazo con que cuenta la Administración para ello, incluidas las ya inscritas en el Registro de la Propiedad.

2. Procederá la tramitación de oficio de estos expedientes en los siguientes supuestos:

a) Cuando con objeto de la tramitación de un procedimiento de restablecimiento de la legalidad urbanística, no fuere posible concluir el mismo, al determinarse la caducidad de la acción con que cuenta la administración para ejercer la potestad de restablecimiento.

b) Cuando por parte de la Administración se constate la existencia de una edificación susceptible de ostentar la condición de asimilada a fuera de ordenación, cuyo reconocimiento no hubiere sido solicitado por su titular.

En este caso, el Ayuntamiento de Huércal-Overa requerirá al titular de la edificación para que en el plazo de seis meses inste la declaración de asimilado a fuera de ordenación de la misma; transcurrido dicho plazo sin que por el titular de la edificación se hubiere instado tal reconocimiento, la administración procederá de oficio al inicio del expediente.

c) Cuando con motivo de la solicitud de inscripción en el Registro de la Propiedad de Huércal-Overa de escritura de una obra nueva susceptible de ser reconocida como asimilada a fuera de ordenación, otorgada al amparo de lo establecido en el artículo 28.4 del Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto legislativo 7/2015, de 30 de octubre, se dé traslado de tal hecho al Ayuntamiento de Huércal-Overa por parte del Registro de la Propiedad.

3. La tramitación administrativa de los expedientes iniciados de oficio se desarrollará en la forma prevista para los iniciados a instancia de parte, pudiendo la Administración incorporar la documentación técnica y administrativa necesaria para ello mediante la contratación de servicios profesionales externos. En este caso, el titular de la edificación quedará obligado al pago tanto de los servicios profesionales contratados como de las tasas municipales que a tal efecto sean fijadas en la ordenanza fiscal que reglamentariamente regule la materia.

DISPOSICIONES ADICIONALES.

PRIMERA. La expedición del acuerdo municipal de reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación a que se refiere la presente Ordenanza dará lugar a la liquidación de una tasa conforme a la Ordenanza Fiscal aplicable.

SEGUNDA. El Ayuntamiento establecerá el modelo normalizado de solicitud de Reconocimiento de las edificaciones en situación de asimiladas al régimen de fuera de ordenación y el de Certificación Administrativa aplicable a las edificaciones terminadas antes de la entrada en vigor de las leyes 19/ 1975 y 8/1990 a las que se refiere el Decreto-Ley 3/2019, de 24 de septiembre, de medidas urgentes para la adecuación ambiental y territorial de las edificaciones irregulares en la Comunidad Autónoma de Andalucía y de las condiciones mínimas de seguridad y salubridad de las edificaciones irregulares existentes en el término municipal de Huércal-Overa. Facultándose a la Junta de Gobierno Local para la aprobación y modificación de cuantos modelos requiera el desarrollo de esta Ordenanza.

DISPOSICIONES FINALES.

PRIMERA. 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 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 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 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas y Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público, que resulten de aplicación, del Reglamento de Valoraciones Ley de Suelo según RD 1492/11 de 24 de octubre, y del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprue-ba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

SEGUNDA. Se faculta a la Junta de Gobierno Local para dictar cuantas disposiciones sean necesarias para su interpretación, aclaración, desarrollo y aplicación para su mejor aplicación, sin perjuicio de los recursos que en vía jurisdiccional fuesen procedentes.

TERCERA. La presente Ordenanza entrará en vigor conforme a lo establecido en el artículo 70.2 de la Ley reguladora de las Bases de Régimen Local, tras la publicación íntegra de la misma en el Boletín Oficial de la Provincia de Almería y el transcurso del plazo de quince días hábiles previsto en el artículo 65.2 de la Ley 7/1985.

Código Seguro De Verificación	2UseaYNnUO4zZxkWs6VTNg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Ana Belen Caceres Martinez - Secretario/a Ayuntamiento de Huerca Overa	Firmado	03/05/2023 13:26:15
Observaciones		Página	8/9
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/2UseaYNnUO4zZxkWs6VTNg%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



DISPOSICIÓN DEROGATORIA.

UNICA. Con la entrada en vigor de esta Ordenanza quedan derogadas cuantas ordenanzas municipales de carácter general se pongan a la misma, quedando expresamente derogadas las siguientes:

- Ordenanza General reguladora de las Normas Mínimas de Habitabilidad, Seguridad y Salubridad en las edificaciones existentes según al uso a que se destinen, elevada a definitiva por Resolución de la Alcaldía num. 522/2012, de 22 de agosto, publicada en el Boletín Oficial de la Provincia de Almería núm. 172 de 5 de septiembre de 2012.
 - Ordenanza General Municipal reguladora de la documentación a presentar en los procedimientos de reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación de las edificaciones existentes en suelo no urbanizable, elevada a definitiva por Resolución de la Alcaldía num. 374/2012, de 21 de junio, publicada en el Boletín Oficial de la Provincia de Almería núm. 131 de 9 de julio de 2012.
-

Código Seguro De Verificación	2UseaYNnUO4zZxkWs6VTNg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Ana Belen Caceres Martinez - Secretario/a Ayuntamiento de Huercal Overa	Firmado	03/05/2023 13:26:15
Observaciones		Página	9/9
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/2UseaYNnUO4zZxkWs6VTNg%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

