

## ADMINISTRACIÓN LOCAL

### Ayuntamiento de Cabra

Núm. 1.906/2021

El Alcalde de esta Ciudad, hace saber:

Que finalizado el plazo que en que ha permanecido sometida a información pública la Ordenanza reguladora del Procedimiento para el Reconocimiento de la Situación de Asimilado a Fuera de Ordenación o Asimilado al Régimen de Edificaciones con Licencias Urbanísticas, de Edificaciones en el Suelo Urbano, Urbanizable y No Urbanizable en el Término Municipal de Cabra, aprobado inicialmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión ordinaria celebrada el día 22 de febrero de 2021, sin que contra el mismo se hayan formulado reclamaciones ni sugerencias de clase alguna, dicha Ordenanza se entiende definitivamente aprobada. Su texto completo es el que aparece en el Anexo al presente Edicto.

Lo que se hace público para general conocimiento.

Cabra, 14 de mayo de 2021. Firmado electrónicamente: El Alcalde, Fernando Priego Chacón.

#### ANEXO

ORDENANZA REGULADORA DEL PROCEDIMIENTO PARA EL RECONOCIMIENTO DE LA SITUACIÓN DE ASIMILADO A FUERA DE ORDENACIÓN O ASIMILADO AL REGIMEN DE EDIFICACIONES CON LICENCIAS URBANISTICAS, DE EDIFICACIONES EN SUELO URBANO, URBANIZABLE Y NO URBANIZABLE EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE CABRA

#### Exposición de Motivos

La construcción de viviendas al margen de la legalidad urbanística constituye una realidad palpable que debe ser abordada con determinación para paliar los problemas de toda índole que esta situación provoca. En este sentido resulta necesaria una inspección urbanística firme y planificada, para lo cual es necesario dotarse de los adecuados planes de inspección urbanística municipales; pero al mismo tiempo es preciso dar una solución a aquellas edificaciones irregulares existentes, situadas en un limbo jurídico del que se venía haciendo eco la jurisprudencia del Tribunal Supremo, sobre las cuales no se pueden adoptar medidas de protección de la legalidad urbanística al haber transcurrido los plazos legalmente establecidos para ello.

El reconocimiento de la situación de Asimilado al régimen de Fuera de Ordenación (en adelante AFO), amparada en el artículo 53 del Reglamento de Disciplina Urbanística de Andalucía aprobado por Decreto 60/2010 de 16 de marzo, vino a ofrecer una posible solución para las edificaciones mencionadas.

Al Reglamento de Disciplina Urbanística le siguieron el Decreto 2/2012, de 10 de enero y la Ley 2/2012, de 30 de enero; la Orden de 1 de marzo de 2013; la Ley 6/2016, de 1 de agosto y la Ley 2/2018, de 26 de abril, iniciativas legislativas que hasta la fecha no han conseguido desbloquear el asunto y todos aquellos problemas de orden social, sanitario, de salubridad y medio ambientales que provocan.

En consecuencia, lo cierto es que tras esa prolífica producción normativa, solo se han podido regularizar algunos casos muy concretos. Por tanto, la realidad es que nos encontramos con una gran cantidad de edificaciones condenadas a una paulatina degradación, que no se pueden demoler legalmente, pero a las que tampoco se les pueden prestar servicios básicos como luz, agua y alcantarillado, lo que conlleva una continua degradación del medio donde se implementan, por no poder controlar el uso de los

recursos medioambientales.

Teniendo en cuenta el valor que para este Ayuntamiento tienen tanto el medio ambiente como las personas que residen en él, al amparo de la nueva vía normativa que se abrió con el Decreto Ley 3/2019, de 24 de septiembre de la Junta de Andalucía, de medidas urgentes para la adecuación ambiental y territorial de las edificaciones irregulares en la Comunidad Autónoma de Andalucía, se presenta esta nueva Ordenanza Municipal con la finalidad de aclarar y fijar los procedimientos, clarificando la documentación exigible a los ciudadanos y los trámites administrativos necesarios para la obtención tanto de la declaración de AFO como de las certificaciones de equivalencia al régimen jurídico de las edificaciones con licencia. Igualmente, y en cumplimiento de lo regulado por el artículo 7 del citado Decreto Ley 3/2019, se determinan las Condiciones mínimas de Seguridad y Salubridad.

#### ÍNDICE

#### TÍTULO 1. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1. Objeto de la Ordenanza

Artículo 2. Definiciones

Artículo 3. Ámbito de aplicación

TÍTULO II. EDIFICACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE TERMINADAS ANTES DE LA ENTRADA EN VIGOR DE LA LEY 19/1975. EDIFICACIONES EN SUELO URBANO Y URBANIZABLE TERMINADAS ANTES DEL 16 DE AGOSTO DE 1986

Artículo 4. Régimen Jurídico y reconocimiento de la situación jurídica

Artículo 5. Obras autorizables

Artículo 6. Procedimiento

TÍTULO III. EDIFICACIONES IRREGULARES EN SITUACIÓN DE ASIMILADO A FUERA DE ORDENACIÓN

Artículo 7. Condiciones para la aplicación del régimen AFO

Artículo 8. Procedimientos

Artículo 9. Edificaciones irregulares en una misma parcela sobre la que existan dos o más edificaciones.

Artículo 10. Competencia.

Artículo 11. Procedimiento de oficio

Artículo 12. Planes Especiales.

Artículo 13. Procedimiento para la aprobación de los planes especiales.

Artículo 14. Régimen jurídico de las edificaciones irregulares en situación de AFO.

Artículo 15. Obras de Mantenimiento y Conservación y Obras Excepcionales.

Artículo 16. Inscripción en el Registro de la propiedad y Catastro.

Artículo 17. Condiciones mínimas de seguridad y salubridad de las edificaciones irregulares.

#### TÍTULO I

#### DISPOSICIONES GENERALES

#### Artículo 1. Objeto de la Ordenanza

La presente Ordenanza tiene como objeto:

1. Regular el procedimiento para el otorgamiento de la certificación administrativa acreditativa de la situación legal de asimilado al régimen de edificaciones con licencias urbanísticas, de aquellas edificaciones terminadas antes:

a) De la entrada en vigor de la Ley 19/1975, de 2 de mayo, para las ubicadas en suelo no urbanizable.

b) Del 16 de agosto de 1986, conforme a lo dispuesto en la Ley 8/1990 de 16 de agosto, para las ubicadas en suelo urbano o urbanizable.

2. Regular los procedimientos administrativos del reconocimiento de AFO de las edificaciones irregulares que se encuentren ter-

minadas en el término municipal de Cabra, 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 de restablecimiento del orden jurídico perturbado por haber transcurrido el plazo para su ejercicio conforme al artículo 185.1 de la LOUA, facilitando con ello en lo posible el acceso a los servicios básicos de luz, agua y saneamiento de estas edificaciones.

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

#### Artículo 2. Definiciones

A los efectos de esta Ordenanza se entiende por:

- 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.

- Agrupación de edificaciones: conjunto de edificaciones próximas entre sí que requieren infraestructuras y servicios comunes.

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

- 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.

- 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 3. Ámbito de aplicación

Esta ordenanza será de aplicación a todas aquellas edificaciones irregulares situadas en el término municipal de Cabra, con excepción de las siguientes, de acuerdo con el artículo 185.2 de la LOUA

a) Las que se encuentren en suelo no urbanizable especialmente protegido.

b) Los bienes y espacios catalogados.

c) Las situadas en zonas de riesgos naturales acreditados en el planeamiento sectorial (zonas inundables, corrimientos, incendios forestales, etc.), mientras persistan dichos riesgos.

#### TÍTULO II

EDIFICACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE TERMINADAS ANTES DE LA ENTRADA EN VIGOR DE LA LEY 19/1975.

EDIFICACIONES EN SUELO URBANO Y URBANIZABLE TERMINADAS ANTES DEL 16 DE AGOSTO DE 1986

#### Artículo 4. Régimen Jurídico y reconocimiento de la situación jurídica

1. Las edificaciones 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 (25 de Mayo de 1975), se asimilarán en su régimen a las edificaciones con licencia urbanística. Dicho régimen no será extensible a las obras posteriores que se hayan realizado sobre la edificación sin las preceptivas licencias urbanísticas.

2. Igual criterio se aplicará a las edificaciones irregulares en suelo urbano y urbanizable para las que hubiera transcurrido el plazo (terminadas antes de 16 de agosto de 1986), 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.

3. Las personas titulares de las edificaciones citadas anterior-

mente podrán recabar del Ayuntamiento de Cabra la certificación administrativa acreditativa del régimen aplicable a las mismas.

#### Artículo 5. Obras autorizables

Las personas titulares de edificaciones citadas en el artículo anterior que cuenten con certificado administrativo acreditativo de su régimen urbanístico expedido por el Ayuntamiento de Cabra podrán ejecutar las siguientes obras:

1) Edificaciones conformes con la ordenación. Se admitirá cualquier tipo de obra de las recogidas en el PGOU, sin otras limitaciones que las impuestas por el cumplimiento del ordenamiento urbanístico vigente en el momento de la construcción.

2) Edificaciones disconformes con la ordenación. Además de las limitaciones impuestas por el cumplimiento del ordenamiento urbanístico vigente en el momento de la construcción, se estará a lo dispuesto en el Plan General de Ordenación Urbanística de Cabra (PGOU de Cabra), que regula las obras admisibles en las edificaciones fuera de ordenación.

El otorgamiento de las licencias y/o autorizaciones para la ejecución de dichas obras se ajustará a lo establecido en la Ordenanza Reguladora de Obras de Cabra.

#### Artículo 6. Procedimiento

##### 1. Iniciación del Procedimiento

El procedimiento para otorgar la certificación a la que se refiere el artículo anterior deberá tramitarse y resolverse conforme a la legislación sobre régimen local y a la del procedimiento administrativo común.

Se iniciará mediante presentación de solicitud en instancia suscrita por la persona titular de la edificación dirigida al Ayuntamiento de Cabra.

##### 2. Documentación a presentar

Junto a la solicitud deberá presentarse la siguiente documentación:

- 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. Acreditación de la representación, si se trata de persona jurídica.

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

- Documentos justificativos del abono de las tasas correspondientes.

- Documento justificativo del abono del último IBI.

- Documentación acreditativa de la titularidad del inmueble: Nota simple del Registro de la propiedad comprensiva del dominio y descripción de la finca afectada de fecha no anterior a un mes de la presentación de la solicitud. En su defecto, copia del título de propiedad de la parcela en que se ubica la edificación o, documento acreditativo de los derechos adquiridos sobre la misma.

- Certificado (descriptivo y gráfico) suscrito por técnico competente en el que se haga constar:

a) Descripción de la edificación con especificación de los usos a que se destina, cuadro de superficie e instalaciones con que cuenta así como las características constructivas generales.

b) Que reúne las condiciones mínimas de seguridad y salubridad requeridas para la habitabilidad o uso al que se destina de acuerdo a lo establecido en el artículo 7 del Decreto Ley 3/2019, de 24 de septiembre.

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

d) Fecha de terminación de la edificación, acreditada mediante cualquiera de los documentos de prueba admitidos en derecho,

de conformidad con lo dispuesto en el artículo 40.2 del Decreto 60/2010, de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

e) Reportaje fotográfico a color que plasme las características generales (interiores y exteriores) de la edificación y de las que se pueda desprender el estado constructivo de la misma.

f) Plano de situación en cartografía oficial del PGOU.

g) Plano de emplazamiento de la parcela sobre planimetría oficial catastral, con indicación de su superficie y gráfica de la edificación afectada debidamente acotada y georreferenciada.

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

### 3. Resolución del Procedimiento

A la vista de la documentación aportada el Ayuntamiento, previos 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 es legal y, por tanto, puede acceder al Registro de la Propiedad, y a los servicios básicos que sean procedentes.

## TÍTULO III

### EDIFICACIONES IRREGULARES EN SITUACIÓN DE ASIMILADO A FUERA DE ORDENACIÓN

#### Artículo 7. Condiciones para la aplicación del régimen AFO

1. Se encuentran en situación de AFO, 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 185.1 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

2. Están sometidas igualmente al régimen de AFO, 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.

3. Asimismo están sometidas al régimen de AFO, aquellas edificaciones ejecutadas con licencia urbanística u orden de ejecución declaradas nulas, una vez transcurrido el plazo para el ejercicio de acciones establecidos en el artículo 185.1 a contar desde la fecha de terminación de dichas edificaciones, y sin perjuicio de las resoluciones judiciales que, en su caso, se dicten en ejecución de sentencias.

4. No procederá el reconocimiento de la situación de AFO de aquellas edificaciones irregulares terminadas que no reúnan las condiciones mínimas de seguridad y salubridad, 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.

5. Tampoco procederá dicho reconocimiento cuando sobre la edificación exista resolución administrativa firme de demolición; o sentencia firme; o cuya edificación esté incurso en procedimiento judicial, puesto que el carácter reglado del AFO no puede entrar en conflicto con el respeto a la cosa juzgada y al debido cumplimiento de las resoluciones judiciales. Para estos casos, deberá plantearse previamente en sede judicial y actuar siempre de conformidad a la decisión de los tribunales.

6. Por último, no procederá dicho reconocimiento para aquellas edificaciones irregulares sobre las que se haya abierto el expediente administrativo de protección de la legalidad, a menos que se acredite en el expediente, mediante prueba fehaciente, que hubiera transcurrido ya el plazo de restablecimiento de la legalidad.

#### Artículo 8. Procedimientos

##### 1. Iniciación del procedimiento:

Las personas titulares de edificaciones incluidas en los supuestos contemplados en los apartados 1, 2 y 3 del artículo 7, solicitarán del Ayuntamiento la preceptiva Resolución Administrativa de reconocimiento de la situación de AFO.

##### 2. Documentación a presentar:

Junto a la solicitud en instancia normalizada, deberán presentarse los siguientes documentos:

- 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. Acreditación de la representación, si se trata de persona jurídica.

- Identificación de la edificación mediante aporte de la certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca, de fecha no anterior a un mes de la presentación de la solicitud.

- Documentos justificativos del abono de las tasas correspondientes, con arreglo a lo establecido en la Ordenanza Fiscal reguladora de la materia.

- Documento justificativo del abono del último IBI, si procede.

- Documentación acreditativa de la titularidad del inmueble: Nota simple del Registro de la propiedad comprensiva del dominio y descripción de la finca afectada de fecha no anterior a un mes de la presentación de la solicitud. En su defecto, copia del título de propiedad de la parcela en que se ubica la edificación, o documento fehaciente acreditativo de los derechos adquiridos sobre la misma.

- Certificado emitido por el Ayuntamiento de Cabra que acredite la inexistencia de expedientes sancionadores o de protección de la legalidad en materia de su competencia o la situación de los mismos.

- Certificado (descriptivo y gráfico) suscrito por técnico competente en el que se haga constar:

- a) Descripción de la edificación con especificación de los usos a que se destina, cuadro de superficies, descripción estructural, constructiva y de las instalaciones con que cuenta. Entre otros deberá quedar acreditado que:

- Dispone de los servicios básicos necesarios que garanticen el mantenimiento del uso de forma sostenible y autónomo (luz, sistema de abastecimiento de aguas autosuficiente o mediante conexión a redes existente, apto para el consumo humano, saneamiento, etc.).

- La edificación reúne las condiciones mínimas de seguridad y habitabilidad, con arreglo a los criterios señalados en el artículo 17 de la presente Ordenanza.

- b) Fecha de terminación de la edificación, acreditada de conformidad con lo dispuesto en el artículo 40.2 del Decreto 60/2010, de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

- c) Constatación de la no existencia de riesgos ciertos de erosión, desprendimientos, corrimientos, inundaciones u otros riesgos naturales, tecnológicos o de otra procedencia.

- d) En su caso, descripción de las obras y medidas necesarias e indispensables para garantizar:

- Condiciones mínimas de seguridad y habitabilidad.

- Ornato público o impacto negativo de la edificación en el pai-

saje.

- Minimizar o eliminar los riesgos identificados conforme a las indicaciones de los órganos afectados.

- Servicios Básicos sostenibles.

e) Presupuesto de ejecución material real de la edificación, que nunca será inferior al calculado en función del coste prototipo establecido por la Ordenanza Fiscal reguladora del Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras del Ayuntamiento de Ca-bra.

f) Reportaje fotográfico a color que plasme las características generales (interiores y exteriores) de la edificación y de las que se pueda desprender el estado constructivo de la misma.

g) Planimetría:

- Plano de situación en cartografía oficial del PGOU.

- Plano de la parcela a escala, sobre planimetría oficial catastral, con indicación de su superficie y emplazamiento de todas las edificaciones existentes, acotadas a linderos.

- Plano acotado por cada planta de la edificación afectada, indicando los usos diferenciados, con expresión de superficies útiles y construidas.

3. Instrucción del procedimiento

1. Aportada la documentación relacionada en el apartado 2 del presente artículo, el Ayuntamiento, justificadamente y en razón a las circunstancias que concurran en cada supuesto, podrá solicitar los informes que resulten procedentes a los órganos y entidades administrativas gestoras de los intereses públicos afectados. En el contenido de estos informes se hará constar, entre otras circunstancias, la existencia de expedientes sancionadores o de protección de la legalidad en materia de su competencia y la situación de los mismos. Con ello, se pretende comprobar que la edificación irregular no se encuentra en zona de riesgo y que no existe expediente disciplinario abierto por una administración sectorial. El tiempo que medie entre la petición de dichos informes y la recepción de los mismos suspenderá el plazo de resolución del procedimiento de reconocimiento de la situación de AFO.

2. Con base a la documentación obrante en el expediente, los servicios técnicos y jurídicos municipales se pronunciarán sobre la idoneidad de la misma para acreditar que la edificación objeto del expediente cumple los requisitos establecidos en el Decreto Ley 3/19, para el reconocimiento de la situación de AFO.

Los servicios técnicos municipales deberán comprobar igualmente, que el propietario ha aportado la documentación y certificaciones que acreditan las condiciones mínimas de salubridad y seguridad.

3. Previamente a la resolución de reconocimiento del régimen de AFO el Ayuntamiento podrá, en su caso, mediante orden de ejecución, 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 o documento técnico, como para la ejecución de las obras.

4. Las personas interesadas comunicarán a la Administración la realización de las obras a que hace referencia el apartado anterior y acreditarán las mismas mediante certificado final de obras debidamente visado o, en los casos que corresponda, certificado análogo suscrito por personal técnico competente.

Los servicios técnicos municipales emitirán el correspondiente informe en relación con la ejecución de las citadas obras.

La emisión de las órdenes de ejecución referidas en el apartado anterior, suspenderán el plazo para dictar la resolución de reconocimiento del régimen de AFO, que se reanudará a partir de la fecha del certificado acreditativo de la finalización de las obras contenidas en las mismas.

5. En todo caso, las obras deberán estar finalizadas previamente a la resolución de reconocimiento del régimen de asimilado a fuera de ordenación.

4. Resolución del procedimiento

1. La resolución de reconocimiento de la situación de AFO deberá indicar expresamente el régimen jurídico aplicable a este tipo de edificaciones, reflejando las condiciones a las que se sujetan las mismas y, en concreto:

a) La identificación de la edificación.

b) El reconocimiento de haber transcurrido el plazo para adoptar medidas de protección de la legalidad urbanística y restablecimiento del orden jurídico perturbado.

c) El reconocimiento de que la edificación reúne las condiciones mínimas de seguridad y salubridad exigidas para su habitabilidad o uso.

d) Los servicios básicos que puedan prestarse por las compañías suministradoras y las condiciones del suministro, de acuerdo con lo recogido en el artículo 14.

e) Indicación expresa de la sustanciación de procedimientos penales que pudieran afectar a la edificación.

f) Referencia expresa al régimen aplicable conforme a lo dispuesto en el artículo 14.

g) Para suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable, se deberá incorporar una cautela donde se especifique que la Declaración no exime del cumplimiento de los deberes y cargas que sean exigibles en el desarrollo urbanístico del ámbito, ni da derecho a indemnización por la mera ejecución de los planes

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 DL 3/2019 para las edificaciones en situación de AFO no declaradas.

3. El plazo máximo para resolver será de seis meses. Transcurrido este plazo sin que haya recaído resolución expresa, se entenderá desestimada la solicitud por silencio administrativo.

#### **Artículo 9. Edificaciones irregulares en una misma parcela sobre la que existan dos o más edificaciones**

El reconocimiento de AFO para aquellas edificaciones situadas en parcelaciones urbanísticas respecto de las cuales ya no se pueden adoptar medidas de protección y restauración de la legalidad y que se encuentren en condiciones para ser utilizadas, comprenderá tanto a la edificación, como a la parcela sobre la que se ubica, cuya superficie, en el supuesto de dos o más edificaciones en una misma parcela registral o, en su defecto, catastral, coincidirá con las lindes existentes (artículo 183.3. a) de la LOUA).

La declaración de AFO de cualquiera de éstas edificaciones, surtirá los efectos de la licencia de segregación exigida por el artículo 25.1.b) de la ley 19/1995, de 4 de julio, de Modernización de las Explotaciones Agrarias, quedando sujetos dichos efectos a la caducidad prevista para las licencias de parcelación en el artículo 66 de la LOUA, debiendo constar reflejados estos extremos en la resolución de reconocimiento de tal situación.

A los efectos anteriores, el titular de la edificación deberá presentar en el Ayuntamiento, dentro de los tres meses siguientes a la notificación de la resolución administrativa, copia de la escritura pública en que se contenga el acto de segregación.

La no presentación en plazo de la escritura pública determinará la caducidad de los efectos de la licencia implícita que contie-



ne la declaración de AFO. Este plazo de presentación podrá ser prorrogado por razones justificadas, debiéndose en todo caso solicitar la correspondiente prórroga antes de la fecha de caducidad prevista.

El procedimiento para otorgar el reconocimiento del régimen de AFO para aquellas edificaciones irregulares situadas en una parcelación urbanística, se tramitará y resolverá de acuerdo a lo prevenido en las presentes Ordenanzas, debiendo el interesado presentar, además de la documentación prevista en el apartado 2 del artículo 8, la siguiente:

- Plano sobre cartografía oficial georreferenciada de la totalidad de la finca registral y catastral donde se ubica la edificación, con determinación de linderos de la parcela adscrita a la edificación AFO.

- Plano sobre cartografía oficial georreferenciada de localización de la edificación dentro de la parcela adscrita a dicho AFO con indicación de todas las edificaciones existentes, con indicación asimismo de su superficie y gráfica, acotadas a los linderos de la parcela.

- Fichero GML de la parcela donde se ubica la edificación.

Cuando las edificaciones se implanten en fincas constituidas en proindiviso, la resolución que acuerde el reconocimiento de AFO deberá notificarse a todos los copropietarios.

#### **Artículo 10. Competencia**

La competencia para dictar resolución por la que se acuerde la declaración del inmueble afectado en situación de AFO, corresponde al Alcalde-Presidente, pudiendo delegar la misma en los términos previstos en la legislación local.

#### **Artículo 11. Procedimiento de oficio**

De conformidad a lo establecido en el artículo 6.1 del DL 3/2019, y en los supuestos legalmente establecidos, el Ayuntamiento podrá iniciar de oficio los expedientes encaminados a declarar la situación de AFO, 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.

La tramitación administrativa de los expedientes iniciados de oficio se desarrollará en la forma prevista en el artículo 8, quedando el titular de la edificación obligado al pago de los gastos sobrevenidos y al pago de las tasas municipales fijadas en la Ordenanza Fiscal Reguladora.

El plazo máximo para resolver será de seis meses. Transcurrido este plazo sin que haya recaído resolución expresa, se producirá la caducidad del mismo.

#### **Artículo 12. Planes Especiales**

Los Planes Especiales de adecuación ambiental y territorial tienen por objeto identificar y delimitar concretas agrupaciones de edificaciones irregulares en suelo urbano, urbanizable y no urbanizable, y adoptar las medidas pertinentes para el establecimiento de las infraestructuras comunes para la prestación de los servicios básicos para garantizar las condiciones de mínimas de seguridad y salubridad de la población, mejorar la calidad ambiental e integrar territorial y paisajísticamente dichas agrupaciones.

De acuerdo con el Título II del Decreto Ley 3/2019, de 24 de septiembre, la aprobación del Plan Especial permite establecer las redes comunes de servicios básicos mínimos indicados en dicho Decreto y comprende las infraestructuras viarias y el suministro de los servicios básicos de saneamiento, abastecimiento de agua potable y energía eléctrica, así como su conexión con las redes exteriores. Como norma general, corresponde a los propie-

tarios de las edificaciones existentes dentro del ámbito para las cuales solicitan su regularización, asumir dichos costes, sin perjuicio de ayudas externas.

En virtud de lo anterior, los propietarios de cada ámbito, deberán prestar para la ejecución de aquellas redes comunes de servicios básicos garantía suficiente, de las que en Derecho sean posibles, para garantizar el desarrollo, ejecución y finalización de las obras. Esta garantía deberá depositarse en la Tesorería Municipal previamente a la Resolución que resuelva la aprobación del Plan Especial.

Cuando este Ayuntamiento considere necesario iniciar de oficio el procedimiento de aprobación de plan especial, deberá efectuar su delimitación con criterios de racionalidad y proporcionalidad y atendiendo a su viabilidad técnica y económica con objeto de que la actuación resulte sostenible.

#### **Artículo 13. Procedimiento para la aprobación de los planes especiales**

1. El procedimiento para la aprobación de los Planes Especiales, se iniciará de oficio o a solicitud de la persona o personas interesadas, a quienes les corresponderá la redacción y el impulso del Plan Especial.

2. En todo lo que no se establezca en la presente Ordenanza, será de aplicación el contenido del Decreto ley 3/2019, de 24 de septiembre.

3. En referencia al procedimiento será el establecido en el Artículo 14 del Decreto ley 3/2019, de 24 de septiembre.

4. A tal efecto, el contenido mínimo del Plan será el siguiente:

a) La identificación y delimitación del ámbito, que incluirá los terrenos estrictamente necesarios para implantar las infraestructuras comunes para la prestación de los servicios básicos y adoptar las medidas que garanticen la mejora de la calidad ambiental y la integración territorial y paisajística del ámbito.

b) La clase y la categoría del suelo, así como el régimen de usos permitidos, según el planeamiento vigente, donde se sitúa la agrupación de edificaciones irregulares.

c) La identificación de las parcelas y las edificaciones existentes, con indicación de sus características básicas y su situación jurídica.

d) La estructura de propiedad del suelo y de las edificaciones.

e) Las infraestructuras viarias y de servicios existentes, incluidas las conexiones, con indicación de sus características, su estado de conservación y funcionamiento.

f) Las mejoras sobre las infraestructuras existentes y, en su caso, la propuesta de nuevas infraestructuras viarias y para el suministro de los servicios básicos de saneamiento, abastecimiento de agua y energía eléctrica necesarias para garantizar las condiciones de seguridad y salubridad. Así como su conexión con las redes exteriores.

g) Determinaciones sobre el tipo máximo de obra autorizable en las edificaciones irregulares existentes, que no podrán superar las previstas en el artículo 15.2.

h) Análisis de los riesgos a los que pueden estar sometidos los terrenos ocupados por la agrupación de edificaciones, su impacto ambiental y territorial y las medidas que permitan minimizar dichos riesgos y adecuar ambiental y territorialmente la agrupación.

i) Las limitaciones derivadas de las legislaciones sectoriales y la justificación de su cumplimiento.

j) Estudio paisajístico del ámbito con las medidas a adoptar para minimizar su impacto y garantizar su integración.

k) Estudio de viabilidad económica de la actuación que se propone, que incluirá los costes, su distribución y asignación y el plazo de ejecución de las distintas obras y medidas propuestas. En

caso de que algunas de las obras o medidas correspondan o se asuman por el Ayuntamiento, se valorará su impacto económico sobre la hacienda Local.

l) Otros estudios y documentación requerida por la normativa ambiental y territorial aplicable

m) Plazos y programación temporal para la ejecución de las distintas medidas y obras contempladas, de acuerdo con las fases o zonas que a tal efecto se establezcan en el Plan Especial. El Plan Especial podrá prever y establecer la dependencia funcional de cada una de las infraestructuras de cara a su puesta en servicio.

#### **Artículo 14. Régimen jurídico de las edificaciones irregulares en situación de AFO**

1. La declaración de AFO 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 AFO no procederá la concesión de licencias de ocupación o de utilización.

2. El reconocimiento de la situación de AFO de una edificación y por consiguiente el que la misma reúne las condiciones mínimas de seguridad y salubridad para su utilización, no presupone el cumplimiento de los requisitos y condiciones que fueran exigidos para autorizar las actividades que en la misma se lleven o puedan llevar a cabo. De este modo, la declaración AFO ni legaliza la actividad ni el cambio de actividad, para cuyo caso deberá seguirse el procedimiento legalmente establecido y siempre que no sean necesarias más obras que las autorizables en una edificación declarada AFO.

3. Cuando las edificaciones reconocidas en situación de AFO no cuenten con acceso a los servicios básicos de saneamiento y abastecimiento de agua y electricidad prestados por compañías suministradoras, 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.

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.

4. 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 AFO.

#### **Artículo 15. Obras de Mantenimiento y Conservación y Obras Excepcionales**

Una vez otorgado el reconocimiento de la situación de AFO, 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.

Asimismo, según lo establecido en el artículo 155.1 de la LOUA, los propietarios de las edificaciones tienen el deber de mantenerlas en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, realizando los trabajos y obras precisos para conservarlas o rehabilitarlas, a fin de mantener en todo momento las condiciones requeridas para la habitabilidad o el uso efectivo.

Excepcionalmente y de acuerdo con el artículo 6.5 del Decreto Ley 3/2019, de 24 de septiembre, el Ayuntamiento podrá 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 las obras que por razones de interés general resulten indispensables para garantizar el ornato público, in-

cluidas las que resulten necesarias para evitar el impacto negativo de la edificación sobre el paisaje del entorno, estableciéndose un plazo máximo tanto para la presentación del proyecto técnico como para la ejecución de las obras.

Asimismo, las personas interesadas deberán acreditar la realización de las obras a que se hace referencia en el presente artículo, mediante certificado descriptivo y gráfico suscrito por profesional técnico competente. Los servicios municipales emitirán el correspondiente informe en relación con la ejecución de las citadas obras.

En las edificaciones irregulares integradas en agrupación de edificaciones que tengan aprobados un Plan Especial de adecuación ambiental y territorial en los términos previstos en el Título II del DL 3/2019, podrán autorizarse además las obras de reforma y elementos auxiliares que no afecten negativamente a la adecuación ambiental y territorial de la agrupación, que deberán estar reguladas en el propio Plan Especial.

#### **Artículo 16. Inscripción en el Registro de la Propiedad y Catastro**

La resolución administrativa por la que se declare la situación de AFO de una edificación, se inscribirá por el interesado en el Registro de la Propiedad, haciéndose constar la concreta situación urbanística de las edificaciones irregulares, en la forma y a los efectos previstos en la Ley hipotecaria.

La escritura pública de declaración de obra nueva que habilite la inscripción en el Registro de la Propiedad de obras o edificaciones, sobre las que hubiere recaído resolución declarativa de AFO, contendrá como parte de la misma, copia de la resolución administrativa, con mención expresa a las condiciones de otorgamiento de cada una de ellas.

La declaración de AFO surtirá los efectos de la licencia urbanística exigida por el artículo 25.1.b) de la Ley 19/1995, de 4 de julio, de Modernización de las Explotaciones Agrarias, y quedará sujeta a la caducidad de TRES MESES prevista para las licencias de parcelación en el artículo 66 de la LOUA, debiendo quedar reflejados estos extremos en la misma declaración de reconocimiento de AFO.

Cualquier tasa o impuesto que gire el Registro de la Propiedad por la Inscripción realizada será por cuenta del titular de la edificación, construcción, instalación u obra.

Asimismo, de la resolución administrativa por la que se declare la situación de AFO se dará traslado al Catastro.

#### **Artículo 17. Condiciones mínimas de seguridad y salubridad de las edificaciones irregulares**

1. Con independencia de cumplir con las establecidas en la normativa municipal de Cabra se entenderá que una edificación irregular terminada reúne las condiciones mínimas de seguridad y salubridad cuando disponga de:

a) Las necesarias condiciones de seguridad estructural sin que se pueda encontrar afectada por lesiones que pongan en peligro a sus ocupantes o a terceras personas, o repercutan sobre los predios colindantes.

b) Las condiciones de estanqueidad y aislamiento necesarias para evitar la presencia de agua y humedades que puedan afectar a la salud de las personas.

c) 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.

d) 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.

2. Cuando la edificación se destine al uso residencial además deberá cumplir las siguientes exigencias:

a) La edificación deberá 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.

c) Todas las piezas habitables deben disponer de iluminación y ventilación natural desde un espacio abierto exterior o patio de luces, excepto los cuartos de aseo y las dependencias auxiliares.

#### **Disposición Transitoria**

Aquellos interesados que hayan presentado su solicitud con anterioridad a la entrada en vigor de la presente Ordenanza, podrán presentar una nueva solicitud acogiéndose a las determinaciones y procedimientos de la misma.

Los procedimientos resueltos con anterioridad a la entrada en vigor de esta Ordenanza con resolución denegatoria, podrán volver a iniciarse y tramitarse conforme a lo dispuesto en ésta.

A los procedimientos resueltos con anterioridad a la entrada en vigor de esta Ordenanza con resolución favorable se le podrán incorporar o acoger aquellas cuestiones previstas en la misma que pudieran resultar procedentes.

#### **Disposición Derogatoria**

Con la entrada en vigor de esta Ordenanza quedarán derogadas las disposiciones del mismo o inferior rango que regulen materias contenidas en la presente Ordenanza en cuanto se opongan o contradigan al contenido de las mismas.

#### **Disposición Final**

La presente Ordenanza una vez aprobada por acuerdo del Pleno de la Corporación Municipal de Cabra, entrará en vigor a los quince días siguientes de su publicación en el Boletín Oficial de la Provincia de Córdoba.