

## **ORDENANZA PARA REGULARIZACIÓN DE EDIFICACIONES IRREGULARES OBRAS E INSTALACIONES EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE MEDINA SIDONIA**

### **EXPOSICIÓN DE MOTIVOS**

Desde la entrada en vigor de la LOUA han sido muchos los intentos de regular en la normativa urbanística de la Comunidad Autónoma el tratamiento de las edificaciones irregulares sobre las que ya no cabe 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, en concreto ha sido desarrollada y modificada en varias ocasiones con esta finalidad a través de las siguientes disposiciones:

Ley 2/2012, de 30 de enero, de modificación de la Ley 7/2002, de 17 diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía que regula el suelo no urbanizable que, junto con el planeamiento general, tiene como objetivo promover el uso racional y sostenible del mismo, acorde con su naturaleza y con respeto a los recursos naturales, protegiendo el medio ambiente al objeto de garantizar la salvaguarda de los valores propios de esta clase de suelo y su preservación de los procesos de urbanización.

El Decreto 2/2012, por el que se determinaba el régimen de las edificaciones y asentamientos existentes en suelo no urbanizable en la Comunidad Autónoma de Andalucía, abordaba la regularización de las edificaciones existentes en este tipo de suelo, a través del establecimiento de distintas situaciones según su forma de implantación y de su grado de adecuación al ordenamiento jurídico. Así, diferenciaba Edificación Aislada, Asentamiento Urbanístico y Hábitat Rural Diseminado. Por su parte, dentro de las edificaciones aisladas distinguía tres regímenes jurídicos: edificaciones acordes al ordenamiento urbanístico, edificaciones en situación legal de fuera de ordenación y edificaciones en régimen asimilado al de fuera de ordenación. Un cuarto grupo serían las edificaciones pendientes de adopción de medidas de protección de la legalidad.

La Orden de 1 de marzo de 2013 por la que se aprueban las Normativas Directoras para la Ordenación Urbanística en desarrollo de los artículos 4 y 5 del Decreto 2/2012, de 10 de enero, por el que se regula el régimen de las edificaciones y asentamientos existentes en suelo no urbanizable en la Comunidad Autónoma de Andalucía;

Ley 6/2016, de 1 de agosto, por la que se modifica la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, para incorporar medidas urgentes en relación con las edificaciones construidas sobre parcelaciones urbanísticas en suelo no urbanizable; y, recientemente, la Ley 2/2018, de 26 de abril, relativa a modificación de la Ley 6/2016, de 1 de agosto, por la que se

modifica la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, para incorporar medidas urgentes en relación con las edificaciones construidas sobre parcelaciones urbanísticas en suelo no urbanizable.

El Ayuntamiento de Medina Sidonia, en sesión plenaria celebrada el día 21 de Marzo de 2013 (BOP 208, de 30 de octubre de 2013) aprobó inicialmente la Ordenanza reguladora del procedimiento administrativo de declaración de situación de asimilados a fuera de ordenación de las construcciones, obras e instalaciones bajo este Decreto.

Como consecuencia de la aplicación de la ordenanza municipal y de todas las modificaciones sobre la LOUA anteriormente enumeradas se han regularizado un número aproximado de 200 edificaciones en el término municipal de Medina Sidonia, las cuales han sido reconocidas como asimiladas a fuera de ordenación.

En este sentido, y desde entonces se está trazando la senda del objeto de la ordenanza reguladora marcado el Ayuntamiento de Medina Sidonia el cual se inició para efectuar el control de la legalidad de las edificaciones a fin de evitar un urbanismo indisciplinado y alejado de la sostenibilidad y la racionalidad.

II.- Con fecha 24 de Septiembre de 2019, se ha aprobado 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 un intento de dar respuesta a los problemas planteados, surge con el objeto de regular el régimen aplicable y establecer las medidas adecuadas para las edificaciones irregulares, aisladas o agrupadas, en las que no resulta posible adoptar medidas de protección de la legalidad urbanística ni de restablecimiento del orden jurídico perturbado por haber transcurrido el plazo para su ejercicio.

Tras la entrada en vigor del 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, se hace necesaria la aprobación de una Ordenanza municipal que concrete y contemple diversos aspectos de competencia municipal que permitan la aplicabilidad y eficacia del mismo, haciendo posible el reconocimiento de situaciones jurídicas urbanísticas de las edificaciones irregulares existentes en el municipio y donde se incluyen modelos normalizados para clarificar a la ciudadanía respecto a la aportación de los datos y documentos a integrar en el expediente para que desde la Administración se pueda valorar, concretar y reconocer la referida situación jurídico urbanística del inmueble

El texto se divide en tres Títulos más el Título preliminar y diversas disposiciones derogatoria, transitoria y adicionales. En cuanto a su contenido, cabe destacar:

El Título I se ocupa del procedimiento de declaración de la situación de asimilado a fuera de ordenación, y su régimen antes y después de la declaración. Como novedad, se introduce que dicho régimen es independiente de la clase de suelo donde se ubiquen y de su forma de implantación. En dichas edificaciones y mientras no se produzca la declaración administrativa de la situación de asimilado a fuera de ordenación, no se permite el acceso a los servicios básicos ni realizar ningún tipo de obra. Una vez reconocida la situación de asimilado a fuera de ordenación, las personas propietarias de esas edificaciones podrán acceder a los servicios de

saneamiento, abastecimiento de agua y suministro eléctrico, si ya existieran las correspondientes redes de infraestructuras, o resolver dichos servicios de forma autónoma. Además, se admiten las obras de conservación necesarias para el mantenimiento de las condiciones de seguridad y salubridad que garanticen su habitabilidad o uso.

El Título II regula la formulación y aprobación por los Ayuntamiento de los Planes Especiales para la adecuación ambiental y territorial de las agrupaciones de edificaciones irregulares.

En el Título III se regula la incorporación de las edificaciones irregulares a la ordenación urbanística.

La Disposición final primera modifica varios preceptos de la Ley 7/2002, referidos al contenido del Decreto-ley.

III. En este marco y con esa finalidad se ha elaborado la presente Ordenanza a fin de concretar el procedimiento de certificación del régimen urbanístico de las edificaciones terminadas antes de la entrada en vigor de la Ley 19/1975, y 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, así como el procedimiento para la declaración de edificaciones en situación de asimilado a Fuera de Ordenación (en adelante AFO).

Se ha optado por la herramienta de la Ordenanza Municipal como instrumento normativo independiente del PGOU, no solo por razones de eficacia, en la medida en que con este instrumento y su más rápida tramitación puede contarse de manera anticipada con el instrumento que regula esta cuestión en Medina, todo ello en el marco normativo que representan el mencionado Decreto-ley 3/2019, de medidas urgentes para la adecuación ambiental y territorial de las edificaciones irregulares en la Comunidad Autónoma de Andalucía, sino antes de ello y fundamentalmente – la mera eficacia sin soporte normativo deviene en arbitrariedad pública – porque a tal solución, la de una Ordenanza especial con ese objeto presta cobertura a lo regulado en dichos textos normativos.

IV.- Entre las novedades introducidas por la presente Ordenanza frente a la anterior, en mandato del nuevo DL 3/2019, interesa destacar:

La regularización de las edificaciones se extiende a cualquier clase de suelo (Urbano, Urbanizable y No Urbanizable), y con independencia de cómo estén implantadas (aisladas o formando parte de una agrupación).

En el caso de las edificaciones reconocidas como asimiladas a fuera de ordenación, será exigible su regularización como tal para la acometida a redes de servicios y la ejecución de obras. En cuanto a la inscripción de la edificación en el Registro de la Propiedad, no es exigible la regularización, aunque deberán hacerse constar dichas limitaciones.

Se dictan las Condiciones Mínimas de seguridad y salubridad, en base al cumplimiento de lo regulado por el art. 7 del DL 3/2019 y a lo potestad de regulación municipal que se establece en esta ordenanza.

Se establece un régimen similar al de las edificaciones Fuera de Ordenación en el ordenamiento anterior. Para el Suelo No Urbanizable la fecha de referencia sigue siendo la Ley 19/1975, y para los Suelos Urbanos y Urbanizables, la Ley 8/1990.

En tanto no se apruebe el Plan Especial de adecuación ambiental y territorial de agrupaciones de edificaciones irregulares, en las edificaciones declaradas como AFO únicamente se permiten 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. En la presente Ordenanza se concretan dichas obras.

## **TITULO I PRELIMINAR**

### **DISPOSICIONES GENERALES**

#### **CAPÍTULO PRIMERO.- ÁMBITO DE APLICACIÓN Y CONCEPTOS**

##### **Artículo 1. Objeto**

1. La presente Ordenanza Municipal se dicta en actualización de la anterior ordenanza la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (en lo sucesivo LOUA), el Reglamento 60/2010 de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía, el Decreto-ley 3/2019, de medidas urgentes para la adecuación ambiental y territorial de las edificaciones irregulares en la Comunidad Autónoma de Andalucía, así como la restante legislación estatal, autonómica y de régimen local aplicable.
2. Tiene por objeto desarrollar el procedimiento de regularización de las edificaciones existentes en el término municipal de Medina Sidonia, así como las condiciones mínimas de seguridad y salubridad de las edificaciones asimiladas a la situación de fuera de ordenación, según el uso a que se destinen.
3. Igualmente la presente actualización de la ordenanza tiene como objeto el desarrollo del procedimiento administrativo de declaración de situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación previsto en el artículo 53 del Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía para las obras, instalaciones y 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 previsto en el artículo 185.1 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

4. Así mismo se regula 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 de la entrada en vigor de la Ley 19/1975, de 2 de mayo, ubicadas en suelo no urbanizable y finalmente se articula 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 ubicadas en suelo urbano o urbanizable, que se encontrasen terminadas antes del 16 de agosto de 1986.

## Artículo 2. **Ámbito de aplicación de la Ordenanza.**

1. 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)** Agrupación 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, bajo el término genérico de edificación se incluye todo tipo de obras, instalaciones y construcciones susceptibles de soportar un uso que 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.

**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.

2. Quedan fuera del ámbito de aplicación de la Ordenanza

Las edificaciones irregulares para las que no sea de aplicación la limitación temporal del artículo 185.1 de la LOUA, lo que incluye (artículo 185.2 de la LOUA):

- Las que se encuentren en suelo no urbanizable especialmente protegido.
- Los bienes y espacios catalogados.
- Las situadas en zonas de riesgos naturales acreditados en el planeamiento sectorial (zonas inundables, corrimientos, incendios forestales, etc.), mientras persistan dichos riesgos.»

### Artículo 3 Competencia y normas generales del procedimiento

1. La competencia para dictar la resolución de reconocimiento de la edificación irregular en situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación, corresponde al Ayuntamiento, siendo Órgano competente la Alcaldía o Teniente de Alcalde en el que delegue las competencias de urbanismo.

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

- Plazos para la subsanación de deficiencias en la solicitud.
- Períodos preceptivos de información pública establecidos por la legislación sectorial y suspensión del otorgamiento de licencia/autorización.
- Plazos para la concesión de autorizaciones o emisión de informes preceptivos conforme a la normativa urbanística o a la legislación sectorial.
- Igualmente este plazo se suspenderá por el tiempo que medie entre la notificación del requerimiento y la acreditación de la ejecución de las obras y medidas contempladas en el artículo 6.5 del DL 3/2019.

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

## 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**

### Artículo 4 Régimen jurídico

1.- 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 (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 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).

### Artículo 5 Reconocimiento de la situación jurídica

Las personas titulares de edificaciones citadas en el artículo 4 podrán recabar del Ayuntamiento de Medina Sidonia la certificación administrativa acreditativa en la que se hará constar el régimen aplicable a las mismas.

### Artículo 6 Procedimiento para la expedición de la certificación

1.- 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.

2.- Se iniciará mediante presentación de solicitud en instancia normalizada suscrita por la persona titular de la edificación dirigida al Ayuntamiento de Medina Sidonia.

Junto a la solicitud deberán 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.
- Justificación del ingreso de la tasa correspondiente.
- 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 la tasas correspondientes.
- Documento justificativo del abono del último IBI.

- Documentación acreditativa de la titularidad del inmueble:
  - Nota simple del Registro de la propiedad comprensivas del dominio y descripción de la finca afectada de fecha no anterior a un mes de la presentación de la solicitud.
  - 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) Ortofotografía oficial visada por institución oficial en tamaño A-4 y papel fotográfico del año donde aparezca la edificación o instalación.
  - 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) Reportaje fotográfico a color que plasme las características generales -interiores y exteriores- de la edificación y de las que pueda desprender el estado constructivo de la misma.
  - d) Plano de situación en cartografía oficial del PGOU Adaptación Parcial a la LOUA:
    - d1)** Para parcelas incluidas en suelo Urbano o Urbanizable, se usarán los Planos Ordenación Estructural 2 (OE 2). En los casos en que dichas parcelas estén incluidas en el Conjunto Histórico, se usarán también los Planos del Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico de Medina Sidonia.
  - e) Plano de emplazamiento de la parcela sobre con indicación de su superficie y gráfica de la edificación afectada debidamente acotada y georreferenciada.

3.- 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.

4.- 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 es legal y, por tanto, puede acceder al registro de la propiedad y, a los servicios básicos que sean procedentes.



### **Artículo 7 Obras autorizables**

1.- Las personas titulares de edificaciones citadas en el artículo 3 que cuenten con certificado administrativo acreditativo de su régimen urbanístico expedido por el Ayuntamiento de Medina Sidonia 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 determinado por el Plan General vigente aplicadas de manera supletoria, que regula las obras admisibles en las edificaciones fuera de ordenación.

El otorgamiento de dichas autorizaciones se ajustará a los procedimientos vigentes en el municipio.

### **Artículo 8 Licencia de Ocupación o Utilización para edificaciones sometidas a este régimen urbanístico**

1.- El DL 3/2019, se refiere en el artículo 2 a las edificaciones terminadas a la entrada en vigor de las respectivas leyes del suelo, asimilando las mismas a edificaciones con licencia, lo que las convierte en edificaciones legales a todos los efectos.

2.- Dado que dicha licencia urbanística se refiere a la edificación terminada, debe entenderse que, la asimilación a las edificaciones con licencia, alcanza tanto a las condiciones de la edificación como al uso al que se destina.

3.- Por otra parte, dada su convalidación como edificaciones legales a todos los efectos, pueden acceder al registro de la propiedad y, en su caso, a los servicios básicos que sean procedentes, todo ello sin perjuicio del régimen urbanístico en el que se encuentre, de acuerdo con la compatibilidad de la edificación respecto de la normativa urbanística vigente y su consideración, por ende, bajo el régimen de fuera de ordenación, en su caso.

## **Título II**

### **De las edificaciones irregulares en situación de asimilado a fuera de ordenación**

#### **Artículo 9 Supuestos para la aplicación del régimen de Asimilado a Fuera de Ordenación (AFO)**

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 185.1 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.

3.- Asimismo están sometidas al régimen de asimilado a fuera de ordenación, 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 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 órdenes de ejecución.

5.- 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, hasta tanto que por los propietarios de las mismas se de cumplimiento a las órdenes de ejecución que en tal sentido sean dictadas por la administración.

6.- 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.

7.- 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 10 Procedimiento para el reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación**

El procedimiento para otorgar la resolución administrativa que reconozca la situación de asimilado a fuera de ordenación deberá tramitarse y resolverse conforme a la legislación sobre régimen local y la del procedimiento administrativo común, a las especialidades establecidas en la normativa urbanística y a las reglas particulares contenidas en la presente ordenanza, y podrá iniciarse de oficio o a instancia de parte.

### Artículo 11 Procedimiento a instancia de parte

1.- Las personas titulares de edificaciones incluidas en los supuestos contemplados en los apartados 1, 2 y 3 del artículo 9, solicitarán del Ayuntamiento la preceptiva Resolución Administrativa de reconocimiento de la situación de asimilado a fuera de ordenación.

2.- Junto a la solicitud en instancia normalizada, deberá 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 la tasas correspondientes.
- Documento justificativo del abono del último IBI.
- Documentación acreditativa de la titularidad del inmueble: Nota simple del Registro de la propiedad comprensivas del dominio y descripción de la finca afectada de fecha no anterior a un mes de la presentación de la solicitud.
- 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, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 1.227 del Código Civil.
- 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, descripción estructural, constructiva y de las instalaciones con que cuenta. Entre otros deberá quedar acreditado que:
    - a.1)** 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.).
    - a.2)** la edificación reúne las condiciones mínimas de seguridad y habitabilidad.
  - b)** Ortofotografía oficial visada por el Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía en tamaño A-4 y papel fotográfico del año donde aparezca la edificación o instalación
  - c)** 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)** Identificación de los 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:

**d1)** Condiciones mínimas de seguridad y habitabilidad.

**d2)** Ornato público o impacto negativo de la edificación en el paisaje.

**d3)** Minimizar o eliminar los riesgos identificados conforme a las indicaciones de los órganos afectados.

**d4)** Servicios Básicos sostenibles.

**e)** Presupuesto de ejecución material de la edificación calculado en función de los módulos correspondientes de la Ordenanza Fiscal municipal del Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras, vigente a la fecha de presentación de la solicitud.

En edificaciones o instalaciones no contempladas en los módulos fiscales antes mencionados, se atenderá por orden de prelación a los valores de la base de precios de la construcción oficial de la Junta de Andalucía, Banco de Precios Oficiales de otras Administraciones o Entidades Asimiladas y, en último caso, Valores de Mercado.

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

**g)** Planimetría:

**g1)** Plano de situación en cartografía oficial del PGOU Adaptación Parcial a la LOUA:

- Para parcelas incluidas en suelo Urbano o Urbanizable, Y en los casos en que dichas parcelas estén incluidas en el Conjunto Histórico, se usarán también los Planos 4 del Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico de Medina Sidonia.

- Para las parcelas incluidas en el suelo No Urbanizable, se usarán los planos O.E.1.

**g2)** Plano de la parcela a escala, con indicación de su superficie y gráfica de todas las edificaciones existentes, acotadas a linderos y distancia a núcleos de población y a otras edificaciones inmediatas y en un radio de 100 metros.

**g3)** Plano acotado por cada planta de la edificación afectada, indicando los usos diferenciados, con expresión de superficies útiles y construidas.

**g4)** Planta de las redes de servicios existentes y de los trazados de las redes exteriores de compañías suministradoras que sean accesibles que puedan dar servicio a la edificación.

**h)** Para los casos de edificaciones irregulares realizadas sobre suelos con riesgos ciertos de erosión, desprendimientos, corrimientos, inundaciones u otros riesgos naturales, tecnológicos o de otra procedencia, las personas propietarias, además de acreditar la adopción de las medidas referidas conforme al artículo 6.6 del DL 3/2019, deberán suscribir una declaración responsable en la que expresen claramente que conocen y asumen los riesgos existentes y las medidas aplicables.

#### **Artículo 12 Supuesto especial de edificaciones irregulares realizadas en una misma parcela registral, o en su defecto, catastral, sobre la que existan dos o más edificaciones**

1.- El reconocimiento de asimilado a fuera de ordenación 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 encontrarse 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).

2.- La declaración de asimilado a fuera de ordenación de cualquiera de ésta 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.

3.- 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 representa que contiene la declaración de asimilado a fuera de ordenación. Este plazo de presentación podrá ser prorrogado por razones justificadas, debiéndose en todo caso solicitar la correspondiente prórroga antes la fecha de caducidad prevista.

4.- El procedimiento para otorgar el reconocimiento del régimen de asimilado al de fuera de ordenación para de 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 la documentación prevista en el apartado 2 del artículo 11 completada con:

- 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 INSPIRE de la parcela donde se ubica la edificación.

### Artículo 13 Procedimiento de oficio

1.- De conformidad a lo establecido en el artículo 6.1 del DL 3/2019, el Ayuntamiento 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.- 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, bien mediante aportación de los técnicos municipales, bien la contratación de servicios profesionales externos. En cualquiera de los dos casos, el titular de la edificación quedará obligado al pago de las tasas municipales que a tal efecto sean fijadas en la ordenanza fiscal que reglamentariamente regule la materia y en su caso los gastos que comporten la contratación o encargo externo que fuese necesario para incorporar la documentación necesaria.

3.- El Ayuntamiento procederá de oficio al reconocimiento de la situación de asimilado a fuera de ordenación, 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 prescripción de la acción con que cuenta la administración para ejercer la potestad de restablecimiento, ya sea declarada la misma de oficio en vía administrativa o por sentencia judicial firme.

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.

c) Cuando 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 de traslado al Ayuntamiento por el Registro de la Propiedad de la escritura de una obra nueva susceptible de ser reconocida como asimilada a fuera de ordenación.

## **Artículo 14 Tramitación del procedimiento de reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación**

1.- Aportada la documentación relacionada en los artículos 11 y 12 de la presente Ordenanza, el Ayuntamiento, justificadamente y en razón a las circunstancias que concurran en cada supuesto, solicitará 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 asimilado al régimen de fuera de ordenación.

En lo relativo a la posible existencia de riesgo de inundaciones se atenderán a las zonas establecidas por la administración hidráulica en los mapas contenidos en los planes de gestión de riesgos de inundación de la cuenca correspondiente y, en su caso, en las zonas cautelares por riesgo de inundación contenidas en el planeamiento territorial y urbanismo.

Cuando existan riesgos sólo se podrá reconocer AFO, previo informe o autorización del órgano sectorial competente, si se minimizan o evitan los riesgos con anterioridad al reconocimiento y siempre que, en dichos suelos, no concurran otras circunstancias que conlleven que no sea de aplicación la limitación temporal del artículo 185.1 de la LOUA, como puede ser la clasificación del suelo como suelo no urbanizable especialmente protegido.

Será de aplicación lo dispuesto en a lo establecido en el Real Decreto 903/2010, de evaluación y gestión de riesgos de inundación, por el que se traspone la Directiva 2007/60/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, relativa a la evaluación y gestión de los riesgos de inundaciones, o normativa que lo sustituya.

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 DL 3/19, para el reconocimiento de la situación de asimilado a fuera de ordenación.

Los técnicos municipales deberán comprobar igualmente, que el propietario ha aportado la documentación y certificaciones que acreditan las condiciones mínimas de salubridad y seguridad, incluyéndose visita a la edificación si se considerara necesario, de que esa documentación responde a la edificación para la cual se solicita el reconocimiento de AFO.

3.- Previamente a la resolución de reconocimiento del régimen de asimilado a fuera de ordenación el Ayuntamiento podrá, en su caso, mediante orden de ejecución:

- 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 o documento técnico, como para la ejecución de las obras.

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 regulados en el apartado 1 anterior.

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 ejecución de las citadas obras y/o medidas minimizadoras.

La emisión de las ordenes de ejecución referidas en el apartado anterior, suspenderán el plazo para dictar la resolución de reconocimiento del régimen de asimilado a fuera de ordenación, que se reanudará a partir de la fecha del certificado acreditativo de la finalización de la obras y/o medidas minimizadoras contenidas en las mismas.

5.- En todo caso, las obras y/o las medidas a las que hacen referencia en los apartados anteriores deberán estar finalizadas previamente a la resolución de reconocimiento del régimen de asimilado a fuera de ordenación.

#### **Artículo 15 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 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 siguiente.
- 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 siguiente.

g) Para suelos urbanos no consolidado y urbanizable, se deberá incorporar una cautela donde quede claro 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 asimilado a fuera de ordenación 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. Si el procedimiento fue iniciado de oficio, se producirá la caducidad del mismo.

#### **Artículo 16 Régimen jurídico de las edificaciones irregulares en situación de asimilado a fuera de ordenación. Obras autorizables**

**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 la situación de asimilado a fuera de ordenación 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.-** 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.

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 deberá estar reguladas en el propio Plan Especial.

**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 LOUA.

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.-** 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 en el municipio. Se deberá identificar en la solicitud la resolución de reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación.

**6.-** 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.

## **Artículo 16. Contratación de servicios por las Compañías Suministradoras.**

1.- 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. A estos efectos, la resolución de reconocimiento explicitará los servicios básicos que pueden prestarse por las compañías suministradoras y las condiciones de suministro.

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.

2.- En relación con la red de abastecimiento de agua potable, deberá acreditarse técnicamente por la empresa municipal que la conexiones a la red pública no conllevarán pérdidas de agua, gastos excepcionales o cualquier otro perjuicio para la sostenibilidad de la red existente. En todo caso, la longitud de la línea de acometida no podrá ser superior a 200 metros.

3.- Las acometidas y tendidos eléctricos se harán de manera soterrada desde el punto de conexión y siempre tendrán la consideración de suministro individual, cualquier conexión o extensión de la red no autorizada municipal conllevará la orden de interrupción inmediata del suministro.

4.- Las conexiones los servicios básicos de saneamiento y abastecimiento de agua y electricidad prestados por compañías suministradoras requerirán de la preceptiva licencia urbanística municipal, en los supuestos en los que legalmente sea exigible por la normativa de aplicación, y en su caso declaración responsable o actuación comunicada.

### TITULO III

#### De las Condiciones mínimas de seguridad y salubridad

##### Artículo 17 Objeto, contenido y alcance de las Normas

1.- Con independencia de cumplir con las establecidas en la normativa municipal de Medina Sidonia, 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.

## TITULO IV

### INDEMNIZACIÓN POR EQUIVALENCIA

#### Artículo 18 Objeto y Tramitación

1.- En el supuesto edificaciones irregulares existentes respecto a las que no hubiera transcurrido el plazo establecido para el ejercicio de la potestad de protección de la legalidad urbanística, sobre las que se hubiere dictado resolución de reposición de la realidad física alterada, en la ejecución de ésta se podrá acordar el cumplimiento por equivalencia, en los términos previstos en el artículo 51 del RDU. A este respecto, la valoración del aprovechamiento urbanístico que se haya materializado de forma indebida, se realizará de conformidad con la legislación vigente en materia de valoraciones en el momento de la solicitud. En el caso de no haberse materializado aprovechamiento urbanístico, la valoración considerará el valor de la obra ejecutada de construcción, edificación o instalación.

2.- Del mismo modo, en el supuesto edificaciones irregulares agrupadas incluidas en el ámbito de un Plan Especial respecto a las que no hubiera transcurrido el plazo establecido para el ejercicio de la potestad de protección de la legalidad urbanística, una vez concluidos los procedimientos incoados, y sin perjuicio de la imposición de las sanciones que procedan y de dictar resolución de reposición de la realidad física alterada, en la ejecución de ésta se podrá acordar el cumplimiento por equivalencia, en los casos de imposibilidad legal o material de ejecutar la resolución en sus propios términos, pudiendo consistir dicho cumplimiento en la participación de la persona propietaria en las cargas derivadas del Plan Especial, en la forma y plazos que en el mismo se establezcan.

## TITULO V

### OTRAS DISPOSICIONES

#### Artículo 19 Creación de Registro de edificaciones irregulares

El Ayuntamiento de Medina Sidonia procederá a la creación y mantenimiento de un registro administrativo interno en el que se dejará constancia de todas aquellas

edificaciones irregulares para las que se haya reconocido la situación de asimilado a fuera de ordenación.

## **Artículo 20 Anotación en el Registro de la Propiedad**

1.- Las edificaciones irregulares en situación de asimilado a fuera de ordenación, que no hubieren obtenido expresamente la resolución administrativa que las declare en tal situación, no podrán acceder a los servicios básicos ni se podrá realizar en ellas obra alguna hasta que se produzca dicho reconocimiento.

2.- A tal fin y con la finalidad de proteger los derechos de terceros de buena fe, una vez identificada cualquier edificación irregular de las arriba señaladas, por el órgano competente del Ayuntamiento se dictará resolución que tenga por objeto hacer constar en el Registro de la Propiedad la concreta situación urbanística de dichas edificaciones con mención expresa a las limitaciones contenidas en el párrafo anterior.

## **Disposiciones Adicionales**

### **Primera**

Para lo que no esté previsto en la 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 24 octubre, y del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

### **Segunda**

Se faculta, expresamente, a la Alcaldía-Presidencia, una vez oída a los servicios correspondientes, para interpretar, aclarar y desarrollar las anteriores reglas y en lo que sea preciso, para suplir los vacíos normativos que pudieran existir en esta Ordenanza, así como para dictar las disposiciones necesarias y consecuentes a su mejor aplicación, sin perjuicio de los recursos que en vía jurisdiccional fuesen procedentes.

### **Disposición derogatoria**

Con la entrada en vigor de esta Ordenanza quedan derogadas las disposiciones del mismo o inferior rango que regulen materias contenidas en las presentes ordenanzas en cuanto se opongan o contradigan al contenido de las mismas, quedando expresamente derogada la siguiente:

- Ordenanza Reguladora del procedimiento administrativo de declaración del reconocimiento de la situación legal, situación legal de fuera de ordenación y



situación de asimilado a fuera de ordenación y de las normas mínimas de habitabilidad, seguridad, salubridad y calidad de las edificaciones existentes en el término municipal de Medina Sidonia, aprobada definitivamente por el Pleno Municipal publicada en el «Boletín Oficial» de la provincia de Cádiz núm. 208 de 30 de octubre de 2013.

### **Disposición Final**

La presente ordenanza, entrarán en vigor al día siguiente de la publicación de texto en el «Boletín Oficial» de la provincia de Cádiz, previo cumplimiento del plazo establecido en el artículo 65.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, y permanecerá vigente hasta que no se acuerde su modificación o derogación expresa.»