

**BORRADOR DE:**

**ORDENANZA MUNICIPAL REGULADORA DEL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO DE DECLARACIÓN DEL RECONOCIMIENTO DE LA SITUACIÓN DE ASIMILADO AL RÉGIMEN DE FUERA DE ORDENACIÓN, Y DE LAS NORMAS MÍNIMAS DE HABITABILIDAD Y SALUBRIDAD DE LAS EDIFICACIONES EXISTENTES EN ISLA CRISTINA, HUELVA.**

ÍNDICE

CAPÍTULO I .....	3
DISPOSICIONES GENERALES .....	3
ARTÍCULO 1. Naturaleza y Objeto de las Ordenanzas. ....	3
ARTÍCULO 2. Ámbito de Aplicación. ....	3
ARTÍCULO 3. Competencia y normas generales del procedimiento. ....	5
ARTÍCULO 4. Distintas situaciones jurídicas de las edificaciones. ....	6
CAPÍTULO II .....	9
DE LAS EDIFICACIONES CONFORMES CON LA ORDENACIÓN TERRITORIAL Y URBANÍSTICA VIGENTE Y EN SITUACIÓN LEGAL DE FUERA DE ORDENACIÓN. ....	9
ARTÍCULO 5. Edificaciones conformes con la ordenación territorial y urbanística vigente. ....	9
ARTÍCULO 6. Supuestos para la aplicación del Régimen de Situación legal de Fuera de Ordenación. ....	9
ARTÍCULO 7. Procedimiento para la expedición certificación administrativa acreditativa de adecuación a la ordenación vigente o de la situación legal de fuera de ordenación.....	9
ARTÍCULO 8. Obras autorizables sobre edificaciones con certificación administrativa acreditativa de su adecuación a la ordenación territorial y urbanística vigente. ....	13
ARTÍCULO 9. Obras autorizables sobre edificaciones en situación legal de fuera de ordenación... ..	14
ARTÍCULO 10. Licencia de Ocupación o Utilización para edificaciones con certificación administrativa acreditativa de su adecuación a la ordenación territorial y urbanística vigente.....	14
ARTÍCULO 11. Licencia de Ocupación o Utilización para edificaciones en Situación Legal de Fuera de Ordenación. ....	14
CAPÍTULO III .....	15
DE LA SITUACIÓN DE ASIMILADO AL RÉGIMEN DE FUERA DE ORDENACIÓN.....	15
ARTÍCULO 12. Supuestos para la aplicación asimilado al régimen de fuera de ordenación. ....	15
ARTÍCULO 13. Procedimiento para el reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación. ....	15
ARTÍCULO 14. Procedimiento a instancia del titular de la edificación.....	16
ARTÍCULO 15.- Procedimiento de oficio .....	21
ARTÍCULO 16. Prestación por equivalencia.....	21
ARTÍCULO 17. Obras autorizables sobre edificaciones en situación de asimilado al régimen de fuera de Ordenación. ....	22

ARTÍCULO 18. Licencia de Ocupación o Utilización para edificaciones en situación de asimilado al régimen de Fuera de Ordenación. ....	22
ARTÍCULO 19. Contratación de servicios por las Compañías Suministradoras.....	22
CAPÍTULO IV.....	23
OTRAS DISPOSICIONES.....	23
ARTÍCULO 20. Tasas.....	23
CAPÍTULO V.....	23
DE LAS NORMAS MÍNIMAS DE HABITABILIDAD, SALUBRIDAD, ACCESIBILIDAD Y SEGURIDAD ESTRUCTURAL DE LAS EDIFICACIONES.....	23
ARTÍCULO 21. Normas mínimas de habitabilidad y salubridad. ....	23
ARTÍCULO 22. Condiciones mínimas exigibles de seguridad.....	23
ARTÍCULO 23. Condiciones mínimas exigibles de salubridad.....	24
ARTÍCULO 24. Condiciones mínimas exigibles de habitabilidad y funcionalidad.....	24
DISPOSICIÓN FINAL.....	25

## **CAPÍTULO I**

### **DISPOSICIONES GENERALES**

#### **ARTÍCULO 1. Naturaleza y Objeto de las Ordenanzas.**

1. La presente Ordenanza Municipal tiene como objeto regular el procedimiento administrativo de declaración de situación de Asimilado al régimen de Fuera de Ordenación (AFO) previsto tanto en el Decreto 2/2012 de 10 de Enero, publicado en el Boja de 30 de Enero de 2012, por el que se regula el régimen de las edificaciones y asentamientos existentes en suelo no urbanizable en la Comunidad Autónoma de Andalucía como en el artículo 53 del Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía para toda clase de suelo de:
  - Las obras, instalaciones, construcciones 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 de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre, sin que por parte de la Administración se hubiere instruido expediente y recaído resolución ordenando la restauración de la legalidad.
  - Las obras, instalaciones, construcciones y edificaciones sobre las que habiendo recaído resolución de reposición de la realidad física alterada, por contravenir la legalidad urbanística, su ejecución deviniera imposible, en los términos establecidos en el artículo 51 del Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía, siempre que la indemnización por equivalencia que se hubiere fijado haya sido íntegramente satisfecha.
2. Regular el procedimiento para el otorgamiento de la certificación administrativa acreditativa de la situación legal o acorde con la legislación vigente y de la certificación administrativa acreditativa del régimen legal de fuera de ordenación de:
  - Las obras, instalaciones, construcciones y edificaciones construidas con licencia urbanística conforme la ordenación territorial y urbanística vigente en el momento de la licencia.
  - Las obras, instalaciones, construcciones y edificaciones aisladas en suelo no urbanizable finalizadas con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 19/1975, de 2 de mayo, de reforma de la Ley sobre el Régimen el Suelo y Ordenación Urbana, que no posean licencia urbanística para su ubicación en suelo no urbanizable.

#### **ARTÍCULO 2. Ámbito de Aplicación.**

La presente ordenanza será de aplicación a los usos del suelo, en particular a las obras, edificaciones, construcciones e instalaciones siguientes:

1. Edificaciones, construcciones e instalaciones legales.
2. Edificaciones, construcciones e instalaciones en situación legal de fuera de ordenación.
3. Edificaciones, construcciones e instalaciones en situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación construidas 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 infringido que establece el artículo 185 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

4. Todas las edificaciones habrán de encontrarse terminadas. Se entenderá que la edificación está terminada cuando esté ultimada y dispuesta a servir al uso a que se destina, sin necesidad de ninguna actuación material posterior referida a la propia obra.
5. Para las edificaciones, construcciones e instalaciones no conformes con la ordenación territorial y urbanística, ubicadas en suelo no urbanizable de especial protección por normativa específica, territorial o urbanística o incluidos en la Zona de Influencia del Litoral o en suelos con riesgos ciertos de erosión, desprendimientos, corrimientos, inundaciones u otros riesgos naturales, tecnológicos o de otra procedencia:
  - Si fueron construidas con licencia urbanística conforme a la ordenación territorial y urbanística vigente en el momento de su otorgamiento, se considerarán en situación legal de fuera de ordenación.
  - Si fueron construidas sin licencia urbanística o contraviniendo sus condiciones, y se hubiere agotado el plazo para adoptar medidas de protección de la legalidad urbanística y de restablecimiento del orden jurídico infringido que establece el artículo 185 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, con anterioridad al establecimiento del régimen de protección especial o la imposición de cualquier otra de las limitaciones previstas en primer párrafo de este apartado, procederá el reconocimiento de la situación de asimilado al de fuera de ordenación.
6. Las edificaciones aisladas 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, y que no posean licencia urbanística para su ubicación en suelo no urbanizable, se asimilarán en su régimen a las edificaciones con licencia urbanística siempre que sigan manteniendo en la actualidad el uso y las características tipológicas que tenían a la entrada en vigor de la Ley citada y no se encuentren en situación legal de ruina urbanística. A estos efectos:
  - A las edificaciones, construcciones e instalaciones que se ajustan a la ordenación territorial y urbanística vigente, deberán recabar del Ayuntamiento de Isla Cristina, certificación administrativa acreditativa de su adecuación a dicha ordenación, siéndole de aplicación el régimen urbanístico establecido en el artículo 6 Decreto 2/2012.
  - A las edificaciones, construcciones e instalaciones que no se ajustan a la ordenación territorial y urbanística vigente, se encontrarán en situación legal de fuera de ordenación, deberán recabar al Ayuntamiento de Isla Cristina, certificación administrativa acreditativa de su situación legal de fuera de ordenación, les será de aplicación el establecido en el artículo 7 del Decreto 2/2012.
7. No procederá el reconocimiento del régimen de asimilado al de fuera de ordenación en aquellos supuestos recogidos en el artículo 185 de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía, artículo 46.2 del RDU y artículo 8.2 del Decreto 2/2012, en concreto:
  - Para las que no haya transcurrido el plazo establecido en el artículo 185.1 de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre desde su finalización total. Este plazo se fija en 6 años desde su finalización.
  - Edificaciones ubicadas en suelo no urbanizable de especial protección por normativa específica, territorial o urbanística o incluidos en la Zona de Influencia del Litoral o en suelos con riesgos ciertos de erosión, desprendimientos, corrimientos, inundaciones u otros riesgos naturales, tecnológicos o de otra procedencia excepto en el supuesto previsto en el artículo 3.2.b) del Decreto 2/2012.
  - Edificaciones aisladas integradas en una parcelación urbanística en suelo no urbanizable que no constituye un asentamiento urbanístico conforme a lo dispuesto en el Decreto 2/2012, y para la que no haya transcurrido el plazo para el restablecimiento del orden urbanístico infringido, si no se ha procedido a la reagrupación de las parcelas, conforme a lo dispuesto en el artículo 183.3 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

- Edificaciones que afecten a bienes o espacios catalogados.
  - Edificaciones que afecten a Parques, jardines, espacios libres o infraestructuras o demás reservas para dotaciones.
  - Edificaciones que afecten a Las determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural de los Planes Generales de Ordenación Urbanística o de los Planes de Ordenación Intermunicipal.
8. En suelo distinto del no urbanizable No podrá obtenerse el reconocimiento del régimen de asimilado al de fuera de ordenación en terrenos de la Zona de Influencia Litoral, en el caso de edificaciones, ejecutadas con posterioridad al 6 de Agosto de 2016, ya que conforme a la redacción del artículo 185 de la Ley 7/2002 vigente hasta dicha fecha, a los terrenos incluidos en la Zona de Influencia Litoral y que no fuesen suelos no urbanizables, les era de aplicación el límite de 6 años para el ejercicio de la potestad de la protección de la legalidad urbanística y restablecimiento del orden jurídico perturbado.
  9. Sí podrán obtener reconocimiento de asimilado al régimen de fuera de ordenación las edificaciones aisladas de uso residencial situadas en una parcelación urbanística en suelo no urbanizable para las que haya transcurrido la limitación temporal del artículo 185.1 de la LOUA y en la que concurren los requisitos previstos en el artículo 183.3 de esta misma ley.
  10. A los efectos de la presente ordenanza, los suelos urbanizables no sectorizados, en tanto no se sectoricen, tienen la misma consideración que los suelos no urbanizables.
  11. No se permitirá el reconocimiento de situaciones de asimilado al régimen de fuera de ordenación en suelo urbanizable sectorizado. En suelo urbanizable ordenado no podrán reconocerse situaciones de asimilado al régimen de fuera de ordenación en el caso de edificaciones que no estén situadas en parcelas edificables.
  12. En suelo Urbano No se permitirá el reconocimiento de situaciones de asimilado al régimen de fuera de ordenación cuando este no cuente con ordenación pormenorizada. Contando el suelo urbano con ordenación pormenorizada, no podrán reconocerse situaciones de asimilado al régimen de fuera de ordenación en el caso de edificaciones que no estén situadas en parcelas edificables.
  13. La presente ordenanza no será de aplicación a las edificaciones que se hallen en situación legal de ruina urbanística o ruina física inminente, regulados por los artículos 157 y 159 de la LOUA.
  14. En esta ordenanza a los efectos de la denominación de edificación se estará a lo dispuesto en el Decreto 2/2012 de 10 de enero, el cual, bajo el término genérico de edificación incluye también 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 de la legislación aplicable.

### **ARTÍCULO 3. Competencia y normas generales del procedimiento.**

1. Corresponde, al Alcalde-Presidente u órgano con competencia atribuida o delegada, dictar la resolución de reconocimiento del inmueble afectado en situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación.

De igual manera, corresponde, al Alcalde-Presidente u órgano con competencia atribuida o delegada, emitir las certificaciones administrativas acreditativas de adecuación a la ordenación vigente, o certificación administrativa acreditativa de su situación legal de fuera de ordenación.

2. El plazo máximo para emitir y notificar, las certificaciones administrativas acreditativas de adecuación a la ordenación vigente, o certificación administrativa acreditativa de su situación legal de fuera de ordenación, será de tres meses.

3. El plazo máximo para resolver y notificar, la resolución de reconocimiento del inmueble afectado en situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación, será de seis meses.
4. Los plazos especificados en los dos apartados anteriores, 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 e instalaciones indispensables que posibiliten, en su caso, la posterior contratación de los servicios básicos, estableciendo un plazo máximo tanto para la presentación del proyecto técnico como para la ejecución de las citadas obras.
    - Aquellas obras de reparación que, resulten indispensables para garantizar la seguridad, salubridad y ornato, incluidas las que resulten necesarias para evitar el impacto negativo de la edificación sobre el paisaje del entorno.

Transcurrido el plazo máximo para resolver, sin que se hubiese notificado la resolución de reconocimiento, podrá entenderse que la solicitud ha sido desestimada, conforme a lo establecido en el artículo 23 del Real Decreto Ley 8/2011, de 1 de julio. En los procedimientos iniciados de oficio, el transcurso del plazo dará lugar a la caducidad del expediente. Se notificará la resolución al interesado, comunicándole los recursos que contra la misma proceda interponer.

#### **ARTÍCULO 4. Distintas situaciones jurídicas de las edificaciones.**

1. Las edificaciones podrán estar en alguna de las situaciones jurídicas derivadas del artículo 2, según las siguientes variantes:
  - I). **Edificaciones que se ajustan a la ordenación territorial y urbanística vigente en el municipio:**
    - A. Si fueron construidas con licencia urbanística, son edificaciones legales, no procede ningún tipo de regularización. Podrán solicitar certificación administrativa acreditativa de su adecuación a la ordenación vigente.
    - B. Si fueron construidas sin licencia urbanística o contraviniendo sus condiciones, son edificaciones legalizables. Para su regularización procede la realización de un Expediente de Legalización o Proyecto de Actuación.
  - II). **Edificaciones que no se ajustan a la ordenación territorial y urbanística vigente en el municipio:**
    - A. Si fueron construidas con licencia urbanística conforme la ordenación territorial y urbanística vigente en el momento de la licencia, son edificaciones en situación legal fuera de ordenación. Podrán solicitar certificación administrativa acreditativa de la situación legal de fuera de ordenación.
    - B. Si fueron construidas 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 restablecimiento del orden jurídico infringido, son edificaciones en situación de asimilado a fuera de ordenación, conforme a lo recogido en el D 2/2012 de 10 de Enero, y artículo 53 Decreto 60/2010, Reglamento de Disciplina Urbanística de Andalucía. Se

procederá conforme a regulado en esta ordenanza municipal, con objeto de obtener resolución de reconocimiento del inmueble afectado en situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación, siempre y cuando la edificación esté terminada.

C. Construidas sin licencia urbanística o contraviniendo sus condiciones, respecto a las cuales no se hubiere agotado el plazo para adoptar medidas de protección de la legalidad urbanística y restablecimiento del orden jurídico infringido. La Administración deberá adoptar medidas de protección de la legalidad urbanística y restablecimiento del orden jurídico infringido, en la forma prevista en el Decreto 60/2010, Reglamento de Disciplina Urbanística de Andalucía.

**III). Edificaciones no conformes con la ordenación territorial y urbanística ubicada en suelo no urbanizable de especial protección por normativa específica, territorial o urbanística o terrenos de la Zona de Influencia del Litoral o en suelos con riesgos ciertos de erosión, desprendimientos, corrimientos, inundaciones u otros riesgos naturales, tecnológicos o de otra procedencia,**

A. Si fueron construidas con licencia urbanística conforme a la ordenación territorial y urbanística vigente en el momento de la licencia, son edificaciones en situación legal fuera de ordenación. Podrán solicitar al Ayuntamiento de Isla Cristina certificación administración acreditativa de la situación legal de fuera de ordenación.

B. Si fueron construidas sin licencia urbanística o contraviniendo sus condiciones, y se hubiere agotado el plazo para adoptar medidas de protección de la legalidad urbanística y de restablecimiento del orden jurídico infringido que establece el artículo 185 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, con anterioridad al establecimiento del régimen de protección especial o la imposición de cualquier otra de las limitaciones previstas en primer párrafo de este apartado, son edificaciones en situación de asimilado a fuera de ordenación, conforme a lo recogido en el D 2/2012 de 10 de Enero, y artículo 53 Decreto 60/2010, Reglamento de Disciplina Urbanística de Andalucía. Se procederá conforme a regulado en de esta ordenanza municipal, con objeto de obtener resolución de reconocimiento del inmueble afectado en situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación, siempre y cuando la edificación esté terminada.

C. Si fueron construidas en terrenos de la Zona de Influencia Litoral en suelo no urbanizable se procederá tal como establece en los apartados A y B anteriores.

D. Si fueron construidas en terrenos de la Zona de Influencia Litoral en suelo urbano o urbanizable con posterioridad al 6 de Agosto de 2016 se procederá tal como establece en los apartados A y B anteriores.

E. Si fueron construidas en terrenos de la Zona de Influencia Litoral en suelo urbano o urbanizable con anterioridad al 6 de Agosto de 2016 sin licencia urbanística o contraviniendo sus condiciones, y se hubiere agotado el plazo para adoptar medidas de protección de la legalidad urbanística y de restablecimiento del orden jurídico infringido que establece el artículo 185 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, son edificaciones en situación de asimilado a fuera de ordenación. Se procederá conforme a regulado en de esta ordenanza municipal, con objeto de obtener resolución de reconocimiento del inmueble afectado en situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación, siempre y cuando la edificación esté terminada.

F. Si la edificación no se encontrarse en la ninguna de las situaciones A, B, C, D o E anteriores, la Administración deberá adoptar medidas de protección de la legalidad urbanística y restablecimiento del orden jurídico infringido, en la forma prevista en el Decreto 60/2010, Reglamento de Disciplina Urbanística de Andalucía.

**IV). Las edificaciones aisladas 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, y que no posean licencia urbanística para su ubicación en el suelo no urbanizable,**

Se asimilarán en su régimen a las edificaciones con licencia urbanística siempre que sigan manteniendo en la actualidad el uso y las características tipológicas que tenían a la entrada en vigor de la Ley citada y no se encuentren en situación legal de ruina urbanística. A estos efectos:

- A. Si las edificaciones se ajustan a la ordenación territorial y urbanística les será de aplicación el régimen urbanístico establecido en el artículo 6 del D/2012, son edificaciones que puede solicitar al Ayuntamiento de Isla Cristina certificación administrativa acreditativa de adecuación a la ordenación vigente.
- B. Si las edificaciones no se ajustan a la ordenación territorial y urbanística les será de aplicación el régimen urbanístico establecido en el artículo 7 del D/2012, son edificaciones que podrán recabar al Ayuntamiento de Isla Cristina certificación administrativa acreditativa de su situación legal de fuera de ordenación.

**V). Edificaciones con procedimiento judicial.**

- A. Las edificaciones con procedimiento judicial abierto, estarán a expensas de la resolución del mismo, y la normativa urbanística en vigor, para dilucidar cuál es la situación en la que se encontrarán.
- B. Las edificaciones con resolución de ejecutar la reposición de la realidad física alterada, cuya imposibilidad legal o material impida dicha ejecución, y siempre que haya sido íntegramente satisfecha la indemnización por equivalencia que se hubiere fijado, conforme a lo previsto en el artículo 51 del Reglamento de Disciplina Urbanística, son edificaciones en situación de asimilado a fuera de ordenación. Se procederá conforme a lo regulado en esta ordenanza municipal, con objeto de obtener resolución de reconocimiento del inmueble afectado en situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación, siempre y cuando la edificación esté terminada.

**VI). En el caso de edificaciones que se hallen en situación legal de ruina urbanística o ruina física inminente**

Deberá actuarse conforme a lo regulado por los artículos 157 y 159 de la LOUA.



## **CAPÍTULO II**

### **DE LAS EDIFICACIONES CONFORMES CON LA ORDENACIÓN TERRITORIAL Y URBANÍSTICA VIGENTE Y EN SITUACIÓN LEGAL DE FUERA DE ORDENACIÓN.**

#### **ARTÍCULO 5. Edificaciones conformes con la ordenación territorial y urbanística vigente.**

Las edificaciones conformes con la ordenación territorial y urbanística estarán sometidas al régimen establecido por la legislación urbanística.

Las personas titulares de las edificaciones compatibles con la ordenación urbanística realizadas sin licencia urbanística o contraviniendo sus condiciones deberán solicitar licencia con los requisitos y el procedimiento que se especifican en los artículos 169 y siguientes de la LOUA y en su Reglamento de Disciplina Urbanística. La licencia urbanística deberá solicitarse cualquiera que sea el estado de construcción de la edificación y con independencia de que se hayan cumplido o no los plazos que la Administración tiene para adoptar medidas de protección de la legalidad urbanística y de restablecimiento del orden jurídico infringido.

Las personas titulares de las edificaciones compatibles con la ordenación urbanística realizadas con licencia urbanística podrán solicitar al Ayuntamiento de Isla Cristina, certificación administrativa acreditativa de su adecuación a la ordenación vigente.

Las personas titulares de edificaciones construidas en suelo no urbanizable y terminadas con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 19/1975, de 2 de mayo, que sean conformes con la ordenación territorial y urbanística vigente y no cuenten con licencia urbanística, deberán recabar del Ayuntamiento de Isla Cristina, certificación administrativa acreditativa de su adecuación a la ordenación vigente y del cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 3.3 del Decreto 2/2012.

#### **ARTÍCULO 6. Supuestos para la aplicación del Régimen de Situación legal de Fuera de Ordenación.**

1. Están sometidas al régimen de situación legal de fuera de ordenación las edificaciones que no se ajustan a la ordenación territorial y urbanística y que tal como se identifican en los artículos 2 y 4 de la presente ordenanza:
  - Fueron construidas con licencia urbanística conforme la ordenación territorial y urbanística vigente en el momento de la licencia.
  - Fueron construidas sin licencia en suelo no urbanizable y terminadas con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 19/1975, de 2 de mayo.
2. Las personas titulares de edificaciones incluidas en los supuestos anteriores, recabarán del Ayuntamiento certificación administrativa acreditativa de la situación legal de fuera de ordenación de las mismas y del cumplimiento, en su caso, de los requisitos establecidos en el artículo 3.3 del Decreto 2/2012, de 10 de Enero.

#### **ARTÍCULO 7. Procedimiento para la expedición certificación administrativa acreditativa de adecuación a la ordenación vigente o de la situación legal de fuera de ordenación.**

1. El procedimiento para otorgar la certificación acreditativa de adecuación a la ordenación vigente o la certificación acreditativa de la situación legal de fuera de ordenación y del cumplimiento, en

su caso, de los requisitos establecidos en el artículo 3.3 del Decreto 2/2012, de 10 de Enero, a la que se refieren los artículos anteriores deberá tramitarse y resolverse conforme a los artículos 6 y 7 del Decreto 2/2012 de 10 de Enero, a la legislación sobre régimen local y a la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

2. Se iniciará mediante presentación de solicitud en instancia normalizada suscrita por la persona titular de la edificación dirigida al Ayuntamiento de Isla Cristina. Junto a la solicitud deberá presentarse un único documento firmado por técnico competente denominado “Expediente para obtención del certificación acreditativa de adecuación a la ordenación vigente”, o “Expediente para obtención del certificación acreditativa de la situación legal de fuera de ordenación” que constará al menos de la siguiente documentación:

### **2.1. En el caso de edificaciones construidas con licencia urbanística conforme la ordenación territorial y urbanística vigente en el momento de la licencia:**

#### Documentación Administrativa:

- A.1. Fotocopia del DNI, NIF o documento, de la personalidad del titular (y representante, en su caso), correo electrónico a efecto de comunicaciones, domicilio a efecto de notificaciones y teléfono.
- A.2. Identificación del inmueble afectado, 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, mediante la aportación de los documentos:
  - a. Nota del Registro de la Propiedad de la finca en que se localiza la edificación, expedida con período perentorio de tres meses equivalentes a treinta días (plazo máximo de práctica del asiento de presentación) más sesenta días (plazo para la no inscripción ni anotación desde la extensión del asiento de presentación (arts. 17 L.H. y arts. 97, 429, 432 R.H.) -, o, en su defecto, copia del título de propiedad del inmueble.
  - b. Certificación catastral descriptiva-gráfica con representación georreferenciada.
- A.3. Justificación del pago de la tasa y del Impuesto correspondiente. A estos efectos, se liquidará la Tasa por expedición certificación administrativa acreditativa de adecuación a la ordenación vigente o de situación legal de fuera de ordenación, en los términos establecidos en las Ordenanzas fiscales en vigor.
- A.4. Declaración jurada de inexistencia de procedimiento judicial sobre el inmueble. En caso de disponer procedimiento judicial abierto o concluido, copia del mismo o de la resolución o sentencia dictada.
- A.5. Licencias urbanísticas obtenidas para la totalidad de las edificaciones existentes en la parcela, de obra, ocupación o utilización.

#### Documentación técnica:

Firmada por técnico competente que incluya:

#### MEMORIA

- M.1. Memoria Descriptiva de la edificación con especificación de los usos a que se destina, cuadro de superficies, descripción estructural, constructiva y de calidades, así como de las instalaciones con que cuenta.
- M.2. Fecha de terminación de todas las edificaciones, acreditada por alguno de los medios previstos en el artículo 28.4.a) del RD Legislativo 7/2015 de 30 de Octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana:

- Certificación expedida por el Ayuntamiento. A tales efectos, solo se expedirá certificaciones de antigüedad si tiene constancia documental fehaciente sobre la fecha de terminación de la edificación, no siendo suficiente a estos efectos fotografía aérea.
- Certificación expedida por técnico competente que bajo su responsabilidad haga constar la fecha de terminación de la edificación, construcción o instalación, con indicación expresa de su uso, con aportación de serie ortofotografica de la parcela. En caso de encontrarse documento acreditativo de la antigüedad, se basará en el citado documento, haciendo mención expresa al mismo, siendo bajo su responsabilidad la veracidad de que los datos mencionados se corresponden con los del documento acreditativo.
- Acta notarial descriptiva de la finca en la que conste la terminación de la obra en fecha determinada.
- Certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca, en las que conste la terminación de la obra en fecha determinada y su descripción coincidente con el título.

Se entenderá como acreditada la fecha de terminación de cualquier edificación si esta constase en las licencias urbanísticas presentadas sin necesidad de aportar ninguna documentación adicional.

- M.3. Aptitud de la edificación terminada para el uso a que se destina, mediante certificación, que acredite su estado de conservación, así como, que reúne las condiciones mínimas de Seguridad, Habitabilidad y Salubridad.
- M.4. Certificado de la no existencia en la parcela de edificaciones construidas sin licencia urbanística y de adecuación de la totalidad de edificaciones existentes en la parcela a las licencias obtenidas.
- M.5. Valoración económica de la ejecución material de la edificación a la fecha de presentación de la solicitud, la cual nunca podrá ser inferior a la calculada en función de los precios mínimos aprobados y editados por el Colegio Oficial de Arquitectos de Huelva. A falta de referencia en el indicado módulo de valoración, se tomarán como valor el resultante de la tabla de precios unitarios base que se contempla en la Base de Costes de la Construcción de Andalucía.

## FOTOGRAFÍAS

F.1. 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.

### **2.2. En el caso de edificaciones construidas sin licencia en suelo no urbanizable y terminadas con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 19/1975, de 2 de mayo:**

#### Documentación Administrativa:

- A.1. Fotocopia del DNI, NIF o documento, de la personalidad del titular (y representante, en su caso), correo electrónico a efecto de comunicaciones, domicilio a efecto de notificaciones y teléfono.
- A.2. Identificación del inmueble afectado, 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, mediante la aportación de los documentos:
  - a. Nota del Registro de la Propiedad de la finca en que se localiza la edificación, expedida con período perentorio de tres meses equivalentes a treinta días (plazo máximo de práctica del asiento de presentación) más sesenta días (plazo para la no inscripción ni

anotación desde la extensión del asiento de presentación (arts. 17 L.H. y arts. 97, 429, 432 R.H.) -, o, en su defecto, copia del título de propiedad del inmueble.

b. Certificación catastral descriptiva-gráfica con representación georreferenciada.

A.3. Justificación del pago de la tasa y del Impuesto correspondiente. A estos efectos, se liquidará la Tasa por expedición certificación administrativa acreditativa de adecuación a la ordenación vigente o de situación legal de fuera de ordenación, en los términos establecidos en las Ordenanzas fiscales en vigor.

A.4. Declaración jurada de inexistencia de procedimiento judicial sobre el inmueble. En caso de disponer procedimiento judicial abierto o concluido, copia del mismo o de la resolución o sentencia dictada.

#### Documentación técnica:

Firmada por técnico competente y visada por el colegio profesional correspondiente que incluya:

#### MEMORIA

M.1. Memoria Descriptiva de la edificación con especificación de los usos a que se destina, cuadro de superficies, descripción estructural, constructiva y de calidades, así como de las instalaciones con que cuenta.

M.2. Fecha de terminación de todas las edificaciones, acreditada por alguno de los medios previstos en el artículo 28.4.a) del RD Legislativo 7/2015 de 30 de Octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana:

- Certificación expedida por el Ayuntamiento. A tales efectos, solo se expedirá certificaciones de antigüedad si tiene constancia documental fehaciente sobre la fecha de terminación de la edificación, no siendo suficiente a estos efectos fotografía aérea. Dicha certificación, en su caso, deberá obtenerse de manera previa e independiente del presente procedimiento.
- Certificación expedida por técnico competente que bajo su responsabilidad haga constar la fecha de terminación de la edificación, construcción o instalación, con indicación expresa de su uso, con aportación de serie ortofotografica de la parcela. En caso de encontrarse documento acreditativo de la antigüedad, se basará en el citado documento, haciendo mención expresa al mismo, siendo bajo su responsabilidad la veracidad de que los datos mencionados se corresponden con los del documento acreditativo.
- Acta notarial descriptiva de la finca en la que conste la terminación de la obra en fecha determinada.
- Certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca, en las que conste la terminación de la obra en fecha determinada y su descripción coincidente con el título.

M.3. Aptitud de la edificación terminada para el uso a que se destina, mediante certificación suscrita por técnico competente en el que manifieste bajo su responsabilidad, el adecuado estado de conservación de la edificación, así como, que reúne las condiciones mínimas de Seguridad, Habitabilidad y Salubridad. Con cumplimiento de las normas mínimas reguladas en el Capítulo V de la presente ordenanza.

M.4. Valoración económica de la ejecución material de la edificación a la fecha de presentación de la solicitud, la cual nunca podrá ser inferior a la calculada en función de los precios mínimos aprobados y editados por el Colegio Oficial de Arquitectos de Huelva. A falta de referencia en el indicado módulo de valoración, se tomarán como valor el resultante de la tabla de precios unitarios base que se contempla en la Base de Costes de la Construcción de Andalucía.

## PLANOS

- P.1 Plano de situación cartográfica oficial a escala 1/5.000 en la que se grafíe la edificación o edificaciones existentes en la parcela.
- P.2 Plano de parcela catastral o georreferenciado, con indicación de polígono y parcela así como indicación.
- P.3 Plano de situación y emplazamiento de todas las edificaciones existentes en la parcela, en el que se incluyan las referencias expresa al planeamiento urbanístico de aplicación, siendo como mínimo preciso e indispensable la referencia concreta de las separaciones de éstas a los linderos de la parcela.
- P.4 - Plano de parcela, acotado y superficiado a escala mínima 1/500.
- P.4. Plano acotado de la edificación a escala mínima 1/200, por cada planta del edificio y/o instalación.
- P.5 Planos acotados de alzados y secciones de la edificación.

## FOTOGRAFÍAS

- F.1. 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.
3. Si la documentación aportada estuviese incompleta o presentara deficiencias formales, el Ayuntamiento de Isla Cristina, 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 de la adecuación de la edificación a la ordenación territorial y urbanística vigente o de la situación legal de fuera de ordenación y, en su caso, del cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 3.3. del Decreto 2/2010, de 10 de enero.
  5. Si a la vista de la documentación aportada el Ayuntamiento, previo los informes técnicos y jurídicos que procedan, denegase al interesado la emisión de la certificación administrativa acreditativa de la adecuación de la edificación a la ordenación territorial y urbanística o de la situación legal de fuera de ordenación y, en su caso, del cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 3.3. del Decreto 2/2010, de 10 de enero, notificara por escrito las causas que conllevan a tal circunstancia, y adicionalmente podrá indicar si existen causas de subsanación del procedimiento, o si este se desestima por no ser viable.

## **ARTÍCULO 8. Obras autorizables sobre edificaciones con certificación administrativa acreditativa de su adecuación a la ordenación territorial y urbanística vigente.**

En las edificaciones con certificación administrativa acreditativa de su adecuación a la ordenación territorial y urbanística vigente, se podrán autorizar las obras y los usos establecidos por el PGOU de Isla Cristina, en función del grado de compatibilidad de la edificación respecto a las distintas categorías de suelo establecidas por la ordenación urbanística.

## **ARTÍCULO 9. Obras autorizables sobre edificaciones en situación legal de fuera de ordenación.**

1. En las edificaciones en situación legal de fuera de ordenación o con la certificación de la administración acreditativa de la situación legal de fuera de ordenación, se podrán autorizar las obras y los usos establecidos por el PGOU de Isla Cristina para edificaciones en situación de fuera de ordenación y, supletoriamente, por lo dispuesto en el apartado 3 de la disposición adicional primera de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía. A los efectos de lo dispuesto en el artículo 34.b) de la dicha Ley, el Plan General considerará totalmente incompatibles con la ordenación las edificaciones ubicadas en suelos con la condición de dominio público, de especial protección por legislación específica o que presenten riesgos ciertos de erosión, desprendimientos, corrimientos, inundación u otros riesgos naturales, riesgos tecnológicos o de otra procedencia en cuyo caso sólo se permitirán las obras que sean compatibles con la protección y no agraven la situación de riesgo.

## **ARTÍCULO 10. Licencia de Ocupación o Utilización para edificaciones con certificación administrativa acreditativa de su adecuación a la ordenación territorial y urbanística vigente.**

Para las edificaciones con certificación administrativa acreditativa de su adecuación a la ordenación territorial y urbanística vigente procederá la concesión de licencia de ocupación o utilización, si se mantiene el uso originario o, en el supuesto de cambio de uso, si el nuevo uso resulta compatible con la ordenación territorial y urbanística vigente. Para las edificaciones situadas en suelos de dominio público la concesión de licencia de ocupación o utilización se ajustará al régimen aplicable a dichos suelos.

## **ARTÍCULO 11. Licencia de Ocupación o Utilización para edificaciones en Situación Legal de Fuera de Ordenación.**

Para las edificaciones en situación legal de fuera de ordenación procederá la concesión de licencia de ocupación o utilización, si se mantiene el uso originario o, en el supuesto de cambio de uso, habrá que acogerse en lo establecido en el PGOU para las edificaciones en situación de fuera de ordenación.

Para las edificaciones situadas en suelos de dominio público la concesión de licencia de ocupación o utilización se ajustará al régimen aplicable a dichos suelos. El otorgamiento de dichas autorizaciones se ajustará al procedimiento vigente en materia de licencias en el municipio, así como del Capítulo II, del Decreto 60/2010 de 16 Marzo, Reglamento de Disciplina Urbanística.

Para las edificaciones construidas sin licencia urbanística, se acompañará a la solicitud, además de los documentos comunes exigibles según el tipo de licencia de ocupación o utilización de que se trate, copia de la certificación administrativa acreditativa de la Situación Legal de Fuera de Ordenación.

## **CAPÍTULO III**

### **DE LA SITUACIÓN DE ASIMILADO AL RÉGIMEN DE FUERA DE ORDENACIÓN.**

#### **ARTÍCULO 12. Supuestos para la aplicación asimilado al régimen de fuera de ordenación.**

1. Están sometidas al régimen de asimilado a fuera de ordenación, aquellas edificaciones construidas sin licencia urbanística o contraviniendo sus condiciones, respecto a las cuales se hubiere agotado el plazo para adoptar medidas de restablecimiento del orden jurídico infringido.
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.
3. No procederá el reconocimiento de la situación de asimilado a fuera de ordenación a las edificaciones que no se encuentren terminadas. A este respecto se entiende que una edificación está terminada cuando esté ultimada y dispuesta a servir al uso a que se destina sin necesidad de ninguna actuación material posterior referida a la propia obra, conforme a lo establecido en el Decreto 2/2012.
4. No procederá el reconocimiento de la situación de asimilado a fuera de ordenación en las circunstancias así indicadas en los artículo 2 y 4 de esta ordenanza.

#### **ARTÍCULO 13. Procedimiento para el reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación.**

1. El Procedimiento para la obtención del reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación será el previsto en el artículo 9 y siguientes del Decreto 2/2012, con las especialidades previstas en la presente ordenanza, pudiéndose iniciar de oficio por el Ayuntamiento de Isla Cristina, o a instancia de parte, es decir por la persona titular de la edificación o su representante, mediante solicitud dirigida al Ayuntamiento de Isla Cristina, acompañada de la preceptiva documentación que se indica en artículo 14 de esta ordenanza municipal.
2. Con la entrada en vigor de la presente Ordenanza, los propietarios de actos de uso del suelo, en particular de las obras, instalaciones y edificaciones a las que hace referencia el artículo 12 de la presente Ordenanza, podrán solicitar del Ayuntamiento de Isla Cristina la adopción de una resolución administrativa por la que se declaren dichos usos, obras, instalaciones y edificaciones en situación asimilada al régimen legal de fuera de ordenación.
3. En el caso de edificaciones aisladas de uso residencial situadas en una parcelación urbanística en suelo no urbanizable para la que haya transcurrido la limitación temporal del artículo 185.1 y en la que concurren los requisitos previstos en el artículo 183.3 de la LOUA, el reconocimiento del régimen de asimilado al de fuera de ordenación se regirá por lo previsto en el Decreto 2/2012 de 10 de Enero, por lo establecido en la presente ordenanza teniendo en cuenta las particularidades establecidas en la disposición adicional decimoquinta de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía añadida por la Ley 6/2016 de 1 de Agosto:
  - Dicho reconocimiento comprenderá a la edificación y 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.
  - La declaración de asimilación al régimen de fuera de ordenación 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 prevista para las licencias de parcelación o declaraciones de innecesaridad en el artículo 66 de la LOUA,

debiendo constar reflejados estos extremos en la misma declaración de reconocimiento de asimilación al régimen de fuera de ordenación.

#### **ARTÍCULO 14. Procedimiento a instancia del titular de la edificación.**

1. Las personas titulares de edificaciones incluidas en los supuestos contemplados en el artículo 12, solicitarán del Ayuntamiento de Isla Cristina el reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación de las mismas.

El procedimiento para otorgar dicho reconocimiento deberá tramitarse y resolverse conforme a la legislación sobre régimen local y a la del procedimiento administrativo común, a las especialidades procedimentales establecidas en la normativa urbanística y a las reglas particulares establecidas en el Decreto 2/2012, de 10 de enero, en el supuesto de edificaciones ubicadas en suelo no urbanizable.

2. Junto a la solicitud, en instancia normalizada, presentada por la persona titular, deberá presentarse ante el Ayuntamiento de Isla Cristina, un único documento, firmado por técnico competente denominado « Expediente para el reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación » visado por el colegio profesional correspondiente que contenga la siguiente documentación:

#### **DOCUMENTACIÓN BÁSICA.**

##### Documentación Administrativa:

- A.1. Fotocopia del DNI, NIF o documento, de la personalidad del titular (y representante, en su caso), correo electrónico a efecto de comunicaciones, domicilio a efecto de notificaciones y teléfono.
- A.2. Identificación del inmueble afectado, 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, mediante la aportación de ambos documentos:
  - a. Nota del Registro de la Propiedad de la finca en que se localiza la edificación, expedida con período perentorio de tres meses equivalentes a treinta días (plazo máximo de práctica del asiento de presentación) más sesenta días (plazo para la no inscripción ni anotación desde la extensión del asiento de presentación (arts. 17 L.H. y arts. 97, 429, 432 R.H.) - , o, en su defecto, copia del título de propiedad del inmueble.
  - b. Certificación catastral descriptiva-gráfica con representación georreferenciada.
- A.3. Justificación del pago de la tasa y del Impuesto correspondiente. A estos efectos, se liquidará la Tasa por expedición certificación administrativa de reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación, en los términos establecidos en las Ordenanzas fiscales en vigor.
- A.4. Declaración jurada de inexistencia de procedimiento judicial sobre el inmueble. En caso de disponer procedimiento judicial abierto o concluido, copia del mismo o de la resolución o sentencia dictada.

##### Documentación técnica:

#### **MEMORIA**

- M.1. Memoria Descriptiva de la edificación con especificación de los usos a que se destina, cuadro de superficie, descripción estructural, constructiva y de calidades, así como de las instalaciones con que cuenta y su estado de conservación.



M.2. En caso de edificaciones en parcelaciones en suelo no urbanizable, deberá presentarse documentación relativa a la justificación de la parcela que se asocia a la edificación que deberá resultar de las lindes existentes y cuya determinación deberá ser debidamente acreditada. En caso de inexistencia o conflicto en la determinación de las lindes existentes, coincidentes, con carácter general, con las huellas naturales del terreno, se podrán tomar como tales las que coincidan con la proyección horizontal de la edificación.

M.3. Fecha de terminación de todas las edificaciones, acreditada por alguno de los medios previstos en el artículo 28.4.a) del RD Legislativo 7/2015 de 30 de Octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana:

- Certificación expedida por el Ayuntamiento, a tales efectos, solo se expedirá certificaciones de antigüedad si tiene constancia documental fehaciente sobre la fecha de terminación de la edificación, no siendo suficiente a estos efectos fotografía aérea. Dicha certificación, en su caso, deberá obtenerse de manera previa e independiente del presente procedimiento.
- Certificación expedida por técnico competente que bajo su responsabilidad haga constar la fecha de terminación de la edificación, construcción o instalación, con indicación expresa de su uso, con aportación de serie ortofotografica de la parcela. En caso de encontrarse documento acreditativo de la antigüedad, se basará en el citado documento, haciendo mención expresa al mismo, siendo bajo su responsabilidad la veracidad de que los datos mencionados se corresponden con los del documento acreditativo.
- Acta notarial descriptiva de la finca en la que conste la terminación de la obra en fecha determinada.
- Certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca, en las que conste la terminación de la obra en fecha determinada y su descripción coincidente con el título.

M.3. Identificación de las circunstancias que motivan el reconocimiento de asimilado al régimen de fuera asimilado a fuera de ordenación, indicando las determinaciones y parámetros urbanísticos a los que no se ajusta cada parte de la edificación, construcción o instalación, a los efectos de valorar la mayor o menor incompatibilidad con el planeamiento vigente.

M.4. Certificación emitida por técnico competente, que bajo su responsabilidad acredite la aptitud de la edificación terminada para el uso a que se destina, mediante la certificación de su estado de conservación, una vez analizado el sistema estructural, elementos constructivos e instalaciones, así como, que reúne las condiciones mínimas de Seguridad, Habitabilidad y Salubridad, con cumplimiento de normas mínimas regulado en el Capítulo V de esta ordenanza.

En caso contrario, si adolece de tal actitud, y fuese necesario obras de reparación exigibles para el estricto mantenimiento de las condiciones de seguridad, habitabilidad y salubridad se realizará una propuesta, que en ningún caso suponga obras de consolidación o mejora de la edificación existente y prescrita, que de acuerdo con el Art. 11.6 del Decreto 2/2012, deberán ser objeto de orden de ejecución municipal, cuando así lo exijan razones de interés general.

M.5. Análisis del impacto de la edificación sobre el medio ambiente y el paisaje.

Si a la vista de dicho análisis, fueran necesarias obras de adecuación para corregir el impacto ambiental o paisajístico de la edificación, se realizará una propuesta, de medidas correctoras, que de acuerdo con el Art. 11.6 del Decreto 2/2012, deberán ser objeto de orden de ejecución municipal, cuando así lo exijan razones de interés general.

M.6. Si a la vista del apartado M.1. se considerasen necesarias e indispensables obras para dotar a la edificación de los servicios básicos para garantizar el mantenimiento del

uso al que se destinan, se realizará una propuesta que garantice el mantenimiento del uso de forma autónoma y sostenible y conforme a la normativa sectorial de aplicación.

Excepcionalmente, con los requisitos y limitaciones del artículo 8, apartados 4 y 5 del Decreto 2/2012 podrá proponerse como solución a los servicios básicos la conexión a las redes de infraestructuras de abastecimiento de agua, saneamiento y energía eléctrica existentes. En tal caso deberán quedar todos los requisitos siguientes acreditados:

- Que los servicios estén accesibles
- La viabilidad de las acometidas
- Que no se induce a la implantación de nuevas edificaciones.

Las personas titulares de edificaciones aisladas, contiguas o próximas entre sí y ubicadas en el término municipal de Isla Cristina, podrán proponer soluciones coordinadas para la prestación de ciertos servicios, siempre que la solución propuesta garantice el carácter autónomo y sostenible de los mismos; en tal caso, se exigirá, además, un acta de compromisos ante el Ayuntamiento o formalizada en documento público, suscrita por los titulares de las edificaciones que cumplan los requisitos para el reconocimiento, con la prestación en su caso, del aval a que hubiere lugar.

En el caso de que la edificación se encuentre en suelo urbano que cuente con ordenación pormenorizada podrá proponerse como solución preferente la conexión a las redes de infraestructuras existentes siempre que la compañía suministradora acredite la viabilidad de la acometida.

M.7. Valoración económica de la ejecución material de la edificación a la fecha de presentación de la solicitud, así como de las obras necesarias en su casos especificadas en los tres apartados anteriores, la cual nunca podrá ser inferior a la calculada en función de los precios mínimos aprobados y editados por el Colegio Oficial de Arquitectos de Huelva. A falta de referencia en el indicado módulo de valoración, se tomarán como valor el resultante de la tabla de precios unitarios base que se contempla en la Base de Costes de la Construcción de Andalucía.

## PLANOS

- P.1 Plano de situación cartográfica oficial a escala 1/5.000 en la que se grafíe la edificación o edificaciones existentes en la parcela.
- P.2 Plano de parcela catastral o georreferenciado, con indicación de la referencia catastral, así como de polígono y parcela en su caso.
- P.3 Plano de situación y emplazamiento de todas las edificaciones existente en la parcela, en el que se incluyan las referencias expresa al planeamiento urbanístico de aplicación, siendo como mínimo preciso e indispensable la referencia concreta de las separaciones de éstas a los linderos de la parcela.
- P.4 En el caso de edificaciones en parcelaciones urbanísticas en suelo no urbanizable, se presentará en caso de dos o más edificaciones en una misma parcela (registral y, en su defecto, catastral), plano de parcela inherente a la edificación, que coincidirá con las lindes existentes y cuya determinación deberá ser debidamente acreditada y será concordante con los criterios del punto M.2. del presente artículo.
- P.5 Plano de parcela, acotado y superficiado a escala mínima 1/500.
- P.6 Plano acotado de la edificación a escala mínima 1/200, por cada planta del edificio y/o instalación.
- P.7 Planos acotados de alzados y secciones de la edificación.

## FOTOGRAFIAS

F.1. 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.

3. Durante la instrucción del procedimiento para el reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación, a la vista de la Documentación Básica descrita en el presente artículo, y de los informes municipales y sectoriales emitidos, el Ayuntamiento podrá requerir del interesado la ejecución de determinadas obras y/o la presentación de alguno de los proyectos técnicos y documentación complementaria, que se definen a continuación:

### D.1 OBRAS DE SERVICIOS BÁSICOS (Requerimiento del art. 11 .5 del Decreto 2/2012).

- a. En el caso de que fueran necesarias e indispensables, conforme a lo dispuesto en el punto M.6 anterior, obras para dotar a la edificación de los servicios básicos para garantizar el mantenimiento del uso al que se destinan, el Ayuntamiento conforme al artículo 11.5 del Decreto 2/2012, requerirá al interesado la realización de las mismas en plazo concreto, previa presentación en plazo determinado de un proyecto técnico de ejecución.

El proyecto deberá suscribirse por técnico competente y visarse conforme al Real Decreto 1000/2010, de 5 de agosto, sobre visado colegial obligatorio. Su contenido y el grado de detalle vendrá determinado por la legislación sectorial correspondiente y por el alcance de las obras pretendidas, debiendo contener el presupuesto de ejecución material de las mismas.

De forma previa a la autorización de las obras contenidas en el proyecto deberán tramitarse las autorizaciones y permisos que correspondan conforme a la legislación sectorial correspondiente.

- b. Finalizadas las obras, en el plazo de ejecución otorgado por el Ayuntamiento, deberá presentarse por el interesado Certificación Final de las Obras, conforme al Real Decreto 1000/2010, de 5 de agosto, sobre visado colegial obligatorio.

### D.2. MEDIDAS CORRECTORAS MEDIOAMBIENTALES Y PAISAJÍSTICAS EN SUELO NO URBANIZABLE.

- a. Cuando sean necesarias medidas correctoras, complementarias y/o compensatorias medioambientales, el Ayuntamiento podrá ordenar la ejecución de las mismas, conforme a los arts 15.4 y 16 del TRLS aprobado por Real Decreto legislativo 7/2015, la Disp. Adic 15 de la Ley 7/2002 (introducida por la Ley 6/2012) y el artículo 11.6 del Decreto 2/2012.
- b. La orden de ejecución contendrá una descripción de las obras necesarias y requerirá al interesado la presentación de un proyecto técnico o memoria que deberá suscribirse por técnico competente y visarse conforme al Real Decreto 1000/2010, de 5 de agosto, sobre visado colegial obligatorio. Su contenido y el grado de detalle vendrá determinado por la legislación sectorial correspondiente y por el alcance de las obras pretendidas.
- c. Finalizadas las obras, en el plazo de ejecución otorgado por el Ayuntamiento, deberá presentarse por el interesado Certificación Final de las Obras, conforme al Real Decreto 1000/2010, de 5 de agosto, sobre visado colegial obligatorio.

### D3. OBRAS DE SEGURIDAD, HABITABILIDAD Y SALUBRIDAD.

- a. Cuando sean necesarias obras de seguridad, habitabilidad y salubridad, el Ayuntamiento podrá ordenar la ejecución de las mismas, conforme al artículo 11. 6 del Decreto 2/2012.

- b. La orden de ejecución contendrá una descripción de las obras necesarias y requerirá al interesado la presentación de un proyecto técnico o memoria que deberá suscribirse por técnico competente y visarse conforme al Real Decreto 1000/2010, de 5 de agosto, sobre visado colegial obligatorio. Su contenido y el grado de detalle vendrá determinado por la legislación sectorial correspondiente y por el alcance de las obras pretendidas.
- c. Finalizadas las obras, en el plazo de ejecución otorgado por el Ayuntamiento, deberá presentarse por el interesado Certificación Final de las Obras, conforme al Real Decreto 1000/2010, de 5 de agosto, sobre visado colegial obligatorio.

#### D.4. DOCUMENTACIÓN PARA VERTIDOS Y RESIDUOS.

En el caso que durante la instrucción del procedimiento para el reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación, a la vista de la Documentación Básica anterior, y de los informes municipales y sectoriales emitidos, fuese necesario adoptar medidas para el tratamiento de vertidos y residuos, el Ayuntamiento podrá requerir del interesado:

- a. Proyecto técnico, elaborado por persona técnica competente y visado conforme al Real Decreto 1000/2010, de 5 de agosto, cuyo contenido se ajustará a lo dispuesto en el artículo 38 del Reglamento de Residuos de Andalucía y, caso de que estén aprobadas y en vigor, a las ordenanzas municipales en lo que se refiere a esta materia. Así como al artículo 9 del Decreto 109/2015, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Vertidos al Dominio Público Hidráulico y al Dominio Público Marítimo Terrestre de Andalucía, recoge las exigencias técnicas para la autorización municipal de vertido a fosas sépticas, depósitos estancos y redes de saneamiento municipales, en los casos de edificaciones aisladas.
  - b. Acreditar la previa obtención de las autorizaciones o permisos que la legislación sectorial aplicable exija, en los supuestos preceptivos.
4. Si la documentación especificada en los dos apartados anteriores, aportada estuviese incompleta o presentara deficiencias formales, el Ayuntamiento de Isla Cristina, 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.
5. El procedimiento concluirá mediante resolución administrativa de reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación, en la que expresamente se deberá consignar los siguientes extremos:
- a) Identificación de la edificación con indicación del 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 georreferenciada.
  - b) El reconocimiento de la aptitud de la edificación terminada para el uso al que se destina por reunir las condiciones de seguridad, habitabilidad y salubridad exigidas para dicho uso.
  - c) El reconocimiento de que la edificación se encuentra en situación de asimilada a régimen de fuera de ordenación por haber transcurrido el plazo para el restablecimiento del orden urbanístico infringido, o por imposibilidad legal o material de ejecutar la resolución de reposición de la realidad física alterada, siempre que la indemnización por equivalencia que se hubiere fijado haya sido íntegramente satisfecha conforme a lo previsto por el artículo 51 del Reglamento de Disciplina Urbanística.
  - d) Especificación de que sólo podrán ser autorizadas las obras de reparación y conservación que exija el estricto mantenimiento de las condiciones de seguridad, habitabilidad y salubridad del inmueble, así como los servicios básicos que puedan prestarse por compañías suministradoras y las condiciones del suministro, en su caso.

6. El plazo máximo para resolver y notificar será de seis meses. El plazo comenzará a contar desde la fecha en la que la solicitud tenga entrada en el registro del Ayuntamiento competente para resolver, o desde el acuerdo por el que se inicia el procedimiento de oficio. Este plazo se suspenderá por el tiempo que medie entre la notificación del requerimiento y la acreditación por la persona interesada de la ejecución de las obras contempladas en los apartados D.1, D.2, D.3 y D.4 del presente artículo.
7. Transcurrido el plazo establecido en el apartado anterior sin que se hubiese notificado la resolución de reconocimiento, podrá entenderse que la solicitud ha sido desestimada, conforme a lo establecido en el artículo 23 del Real Decreto-Ley 8/2011, de 1 de julio, o en los procedimientos iniciados de oficio, que se ha producido la caducidad del expediente.
8. En el caso de soluciones coordinadas para la prestación de servicios básicos a que se hace referencia en el artículo 10.3 del Decreto 2/2002 de 10 de Enero, la resolución será individual para cada una de las edificaciones
9. Si la resolución fuera denegatoria se indicarán las causas que la motivan con advertencia expresa de que la edificación no puede ser utilizada. El Ayuntamiento adoptará las medidas de protección de la legalidad urbanística y de restablecimiento del orden jurídico infringido que procedan.
10. La concesión del reconocimiento de la situación de asimilado al régimen del fuera de ordenación lo será sin perjuicio de aquellas responsabilidades que pudiera haber incurrido su titular o de la instrucción de aquellos otros procedimientos a que hubiera dado lugar.

#### **ARTÍCULO 15.- Procedimiento de oficio**

1. De conformidad con lo establecido en el artículo 10 del Decreto 2012, de 10 de Enero, el Ayuntamiento de Isla Cristina podrá iniciar de oficio los expedientes encaminados a reconocer la condición de asimilado al régimen de 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.

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

2. La tramitación administrativa de los expedientes iniciados de oficio se desarrollará y finalizará en la forma prevista para los iniciados a instancia de parte, regulado en el artículo 14 de esta ordenanza, con las siguientes particularidades:

Serán a cargo del titular de la edificación los costes en los que incurra el Ayuntamiento para la elaboración de la documentación técnica y administrativa necesaria conforme a esta ordenanza, que podrá ser contratada a servicios profesionales externos. El titular de la edificación estará obligado además, al abono de las tasas municipales que con motivo de esta actividad administrativa excepcional, sean fijadas en la ordenanza fiscal.

#### **ARTÍCULO 16. Prestación por equivalencia.**

En idéntica situación a la del régimen de asimilado de fuera de ordenación, quedarán aquellas obras, edificaciones y/o construcciones sobre las que se hubiese establecido la fijación de indemnización por equivalencia, ante la imposibilidad material o legal de ejecución total o parcial de las medidas tendentes al restablecimiento del orden jurídico perturbado, conforme a lo recogido en el artículo 51, del Decreto 60/2010, de 16 de marzo, Reglamento de Disciplina Urbanística de Andalucía.

En estos supuestos la indemnización que se fije deberá contemplar la valoración del aprovechamiento urbanístico materializado sin título, que se realizará de conformidad con la legislación en materia de valoraciones y que en el supuesto de actividades se incluirá, en todo

caso, el equivalente al importe de la prestación compensatoria regulada en el artículo 52.5 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía.

#### **ARTÍCULO 17. Obras autorizables sobre edificaciones en situación de asimilado al régimen de fuera de Ordenación.**

1. Una vez otorgado el reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación, conforme al procedimiento establecido en los artículos anteriores, solo podrán autorizarse las obras de reparación y conservación que exija el estricto mantenimiento de las condiciones de seguridad, habitabilidad y salubridad del inmueble.
2. En las edificaciones en situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación, la prestación de los servicios básicos necesarios para desarrollar el uso al que se destinan cuando no se disponga de acceso a redes de infraestructuras, o cuando dicho acceso se haya realizado sin licencia urbanística, deberá resolverse conforme se establece en los apartados M.6 y D.1 del artículo 14 de la presente ordenanza.
3. Con la finalidad de reducir el impacto negativo de las obras, instalaciones, construcciones, y edificaciones, el Ayuntamiento podrá, previo informe de los servicios técnicos administrativos competentes, ordenar la ejecución de las obras que resulten necesarias para garantizar la seguridad, salubridad y el ornato, incluidas las que resulten necesarias para evitar el impacto negativo de la edificación sobre el medioambiente o el paisaje del entorno, de conformidad con lo previsto en el artículo 53.6 RDUA.
4. A la solicitud de autorización de las obras permitidas anteriormente, se acompañará copia de la resolución de reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación, además, de los documentos comunes exigibles según el tipo de licencia de obras de que se trate.

#### **ARTÍCULO 18. Licencia de Ocupación o Utilización para edificaciones en situación de asimilado al régimen de Fuera de Ordenación.**

Para las edificaciones en situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación no procederá la concesión de licencias de ocupación o de utilización, sin perjuicio de las condiciones que puedan establecerse por el Ayuntamiento en la resolución de reconocimiento, de conformidad con lo establecido en este Decreto.

#### **ARTÍCULO 19. Contratación de servicios por las Compañías Suministradoras.**

Para las edificaciones en situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación, la regla general será el autoabastecimiento, excepcionalmente, en la resolución de reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación, se podrá autorizar la acometida a servicios básicos de abastecimiento de agua, saneamiento y energía eléctrica por compañía suministradora, siempre que éstos estén accesibles, la compañía suministradora acredite la viabilidad de la acometida, y no induzcan a la implantación de nuevas edificaciones.

## **CAPÍTULO IV**

### **OTRAS DISPOSICIONES.**

#### **ARTÍCULO 20. Tasas.**

Será objeto de exacción de las correspondientes tasas recogidas en ordenanza fiscal los siguientes actos administrativos, de conformidad con lo previsto en la presente Ordenanza Reguladora:

- Certificación administrativa de adecuación a la ordenación vigente.
- Certificación administrativa de la situación legal de fuera de ordenación.
- Declaración del reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación a instancia de parte.
- Declaración del reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación de oficio.

## **CAPÍTULO V**

### **DE LAS NORMAS MÍNIMAS DE HABITABILIDAD, SALUBRIDAD, ACCESIBILIDAD Y SEGURIDAD ESTRUCTURAL DE LAS EDIFICACIONES.**

#### **ARTÍCULO 21. Normas mínimas de habitabilidad y salubridad.**

1. El presente capítulo tiene por objeto establecer las condiciones mínimas que en materia de habitabilidad y salubridad deben reunir las edificaciones existentes, aplicables en los procedimientos de regularización de las edificaciones ejecutadas sin licencia terminadas con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley del Suelo de 1975 en suelo no urbanizable, así como de reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación en cualquier clase de suelo.
2. Conforme a lo dispuesto en esta normativa, se entenderá que la edificación terminada resulta apta para el uso al que se destina cuando, sin necesidad de ninguna actuación material posterior, reúna las siguientes condiciones básicas:
  - a) Su ubicación no resulta incompatible con otros usos autorizados y dispone de accesibilidad adecuada en condiciones de seguridad.
  - b) Su implantación no genera impactos que supongan riesgos previsibles para las personas o bienes.
  - c) Cuenta con las necesarias condiciones de seguridad estructural y de utilización, conforme al uso al que se destina.
  - d) Reúne condiciones adecuadas de salubridad sin que se vea afectada la salud de las personas en su utilización, ni se alteren las condiciones medioambientales de su entorno.
3. Las condiciones y requisitos establecidos a continuación en esta ordenanza, serán de obligada aplicación, sin menoscabo del preceptivo cumplimiento de las normas legales y reglamentarias de rango superior que resulten de aplicación.
4. El reconocimiento de que la edificación reúne las condiciones establecidas en materia de seguridad, habitabilidad y salubridad, determina la aptitud física de la edificación pero no presupone el cumplimiento de los requisitos y condiciones que fueran exigidos para autorizar las actividades que en la misma se lleven a cabo.

#### **ARTÍCULO 22. Condiciones mínimas exigibles de seguridad.**

1. Las edificaciones deberán reunir las condiciones de resistencia y estabilidad estructural exigidas por la normativa de aplicación conforme al uso al que se destina y a juicio del técnico

competente que haya elaborado la documentación exigida en esta Ordenanza, sin que se pueda encontrar afectada por lesiones que pongan en peligro a sus ocupantes o a terceras personas, o repercutan sobre los predios colindantes. En todo caso, deberá contar con medidas que garanticen la seguridad de las personas, bienes o enseres ante posibles riesgos por avenidas o escorrentías.

2. La edificación deberá cumplir con las exigencias básicas de protección contra incendios conforme al uso al que se destina y a juicio del técnico competente que haya elaborado la documentación exigida en esta Ordenanza, disponiendo de las medidas que eviten el riesgo de propagación interior y exterior del incendio y los medios de evacuación que sean precisos.
3. La utilización de la edificación no debe comportar riesgos físicos para los usuarios, disponiendo de medidas que eviten el riesgo de caída en huecos, terrazas y escaleras, así como otros riesgos previsibles.
4. Las instalaciones que disponga la edificación deberán reunir las condiciones de uso y seguridad exigidas por la normativa de aplicación, sin que su funcionamiento pueda implicar riesgo alguno para las personas y usuarios.

### **ARTÍCULO 23. Condiciones mínimas exigibles de salubridad.**

#### **1. ESTANQUEIDAD.**

La edificación deberá reunir las condiciones de estanqueidad y aislamiento necesarias para evitar la presencia de agua y humedades que puedan afectar a la salud de las personas, así como disponer de medidas que favorezcan la ventilación y la eliminación de contaminantes procedentes de la evacuación de gases, de forma que se garantice la calidad del aire interior de la edificación.

#### **2. ABASTECIMIENTO DE AGUA**

La edificación deberá contar con un sistema de abastecimiento de agua que posibilite las dotaciones mínimas exigibles en función del uso al que se destina. En el supuesto del uso residencial, el abastecimiento debe permitir un consumo seguido de al menos 50 litros de agua y un caudal mínimo de 10 litros de agua por minuto.

Cuando el sistema de abastecimiento sea de carácter autosuficiente, realizado mediante pozos, aljibes, balsas u otros medios autorizados, éstos deberán reunir las condiciones exigidas por la normativa de aplicación, y estar ubicados de forma que no exista peligro para la contaminación de las aguas. En todo caso, deberá quedar garantizada la potabilidad de las aguas para el consumo humano.

#### **3. SANEAMIENTO**

La edificación deberá contar con una red de evacuación de aguas residuales que se encuentre en buen estado de funcionamiento y conecte todos los aparatos que lo requieran, así como con un sistema de depuración que cuente con las garantías técnicas necesarias para evitar el peligro de contaminación del terreno y de las aguas subterráneas o superficiales. No podrá realizarse mediante pozos ciegos, debiendo los sistemas empleados estar debidamente homologados y ajustarse a lo establecido en la normativa de aplicación.

Si la edificación no posee redes de agua y/o alcantarillado, y no necesita las mismas no deberá cumplir estos condicionantes, siempre y cuando justifique la innecesidad de su instalación.

### **ARTÍCULO 24. Condiciones mínimas exigibles de habitabilidad y funcionalidad.**

1. Si la edificación se destina al uso residencial deberá cumplir las siguientes exigencias:



- a) Las viviendas deberán contar con una superficie útil no inferior a 25 m<sup>2</sup>, e incluir como mínimo una estancia – comedor –cocina que también puede ser dormitorio y un cuarto de baño independiente.
- b) Las piezas habitables no pueden estar situadas en planta sótano y deberán estar independizadas de otros locales anexos de uso no compatible.
- c) El cuarto de baño o aseo no puede servir de paso obligado al resto de las piezas habitables
- d) Todas las piezas habitables deben disponer de iluminación natural desde un espacio abierto exterior o patio de luces, excepto los cuartos de aseo y las dependencias auxiliares. Los huecos de iluminación deben tener una dimensión mínima de 1/10 la superficie útil de la pieza a la que sirven, con huecos practicables para ventilación de al menos 1/3 de la dimensión mínima de iluminación. Los baños y aseos que no dispongan de huecos de ventilación directa al exterior, deben disponer de un sistema de ventilación forzada, con renovación continua de aire, o disponer de un sistema de ventilación mecánica.
- e) Los patios deben permitir la inscripción de, al menos, un círculo de 2 m. de diámetro.
- f) Las alturas libres entre pavimentos y techos acabados deberán ser como mínimo de 2,20 m
- g) Toda vivienda deberá contar al menos con las siguientes instalaciones en condiciones de uso y seguridad:
  - Red interior para suministro de agua a los aparatos sanitarios y electrodomésticos.
  - Red interior para suministro de energía eléctrica a los puntos de consumo, conectada a la red de suministro o mediante soluciones alternativas de autoabastecimiento.
  - Red interior de desagüe de aparatos sanitarios y, en su caso, electrodomésticos, disponiendo todos ellos de dispositivos sifónicos individuales o comunes.
- h) Las viviendas deberán disponer de un equipo doméstico indispensable, constituido por aparatos sanitarios para baño o ducha, lavabo e inodoro, instalación de fregadero y espacios aptos para cocinar y lavar.

## DISPOSICIÓN FINAL

La presente Ordenanza entrará en vigor al día siguiente de su publicación íntegra en el Boletín Oficial de la Provincia de Huelva, y haya transcurrido el plazo previsto en la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local (artículos 70.2 y 65.2).”

Se somete el expediente a información pública por el plazo de treinta días a contar desde el día siguiente de la inserción de este anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia, para que los interesados puedan examinar el expediente y presentar las reclamaciones que estimen oportunas.

Si transcurrido dicho plazo no se hubiesen presentado reclamaciones, se considerará aprobado definitivamente dicho Acuerdo. Este anuncio también será considerado como publicación definitiva en caso de no presentarse reclamaciones en el plazo establecido, al contener su transcripción completa. Por tanto no será necesaria su nueva publicación, quedando vigente desde el momento de transcurrir la exposición pública, salvo en el caso de haberse presentado reclamaciones a la misma.