



AYUNTAMIENTO
PUERTO MORAL

Expediente: 2019/PGS_02/000009
Archivo referencia: 2019/PGS_02/000002

ORDENANZA REGULADORA DEL PROCEDIMIENTO PARA LA DECLARACIÓN DE ASIMILADO A FUERA DE ORDENACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES, OBRAS E INSTALACIONES, EN SUELO NO URBANIZABLE.
A.YUNTAMIENTO DE PUERTO MORAL. (HUELVA)



ORDENANZA REGULADORA DEL PROCEDIMIENTO PARA LA DECLARACIÓN DE ASIMILADO A FUERA DE ORDENACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES, OBRAS E INSTALACIONES, EN SUELO NO URBANIZABLE.

PUERTO MORAL. (HUELVA).

(Diligencia de Secretaría para hacer constar que la presente ordenanza ha sido aprobada inicialmente por el Pleno de la Corporación Local en Sesión Extraordinaria celebrada el día 20 de agosto de 2019. Para que así conste, firma esta Diligencia doña Ruth Soto Sánchez, Secretaria-Interventora S.A.T. de la Diputación Provincial de Huelva en el Ayuntamiento de Puerto Moral a 21 de agosto de 2019.)

pagina 1 de 10

Código Seguro de Verificación	IV6QZQKZFZ55T66LYL5XG7RWBY	Fecha	27/08/2019 11:15:20
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003, 19 de diciembre, de firma electrónica		
Firmante	RUTH SOTO SANCHEZ (SECRETARIO/A INTERVENTOR/A)		
Firmante	MARIO GUZMAN DOMINGUEZ (ALCALDE/SA)		
Url de verificación	https://verifirma.diphuelva.es/code/IV6QZQKZFZ55T66LYL5XG7RWBY	Página	1/10



Expediente: 2019/PGS_02/000009
Archivo referencia: 2019/PGS_02/000002

ORDENANZA REGULADORA DEL PROCEDIMIENTO PARA LA DECLARACIÓN DE ASIMILADO A FUERA DE ORDENACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES, OBRAS E INSTALACIONES, EN SUELO NO URBANIZABLE, PARA EL MUNICIPIO DE PUERTO MORAL.

ÍNDICE.

TÍTULO PRIMERO. DISPOSICIONES GENERALES.

Artículo 1.- Objeto

Artículo 2.- Ámbito de aplicación

TÍTULO SEGUNDO. PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO.

Artículo 3.- Inicio del procedimiento. Solicitud y documentación

Artículo 4.- Tramitación del procedimiento

Artículo 5.- Resolución del procedimiento

Artículo 6.- De la inscripción en el Registro de la Propiedad

Artículo 7.- Régimen jurídico aplicable a las edificaciones aisladas en situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación.

Artículo 8.- Otorgamiento de licencias de ocupación y de utilización

Artículo 9.- Prestación por equivalencia

Artículo 10.- Formación de censo

Artículo 11.- Tasas.

TÍTULO TERCERO. ESTABLECIMIENTO DE NORMAS MÍNIMAS DE HABITABILIDAD

Artículo 12.- Normas mínimas de habitabilidad

DISPOSICIÓN FINAL.

TÍTULO PRIMERO.- DISPOSICIONES GENERALES.

Artículo 1. Objeto.

La presente Ordenanza Municipal tiene como objeto regular el procedimiento administrativo de declaración en situación e asimilado a fuera de ordenación de las edificaciones aisladas en suelo no urbanizable de conformidad con lo previsto en el Decreto 2/2012 de 10 de Enero por el que se regula el régimen de las edificaciones y asentamientos existentes en suelo no urbanizable en la Comunidad Autónoma de Andalucía y lo previsto en el artículo 53 del Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía, Decreto 60/2010, de 16 de marzo.

Artículo 2. Ámbito de aplicación.

2.1.- La presente Ordenanza será de aplicación a las edificaciones aisladas ubicadas en suelo no urbanizable siguientes:

(Diligencia de Secretaría para hacer constar que la presente ordenanza ha sido aprobada inicialmente por el Pleno de la Corporación Local en Sesión Extraordinaria celebrada el día 20 de agosto de 2019. Para que así conste, firma esta Diligencia doña Ruth Soto Sánchez, Secretaria-Interventora S.A.T. de la Diputación Provincial de Huelva en el Ayuntamiento de Puerto Moral a 21 de agosto de 2019.)

pagina 2 de 10

Código Seguro de Verificación	IV6QZKZFZ55T66LYL5XG7RWBY	Fecha	27/08/2019 11:15:20
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003, 19 de diciembre, de firma electrónica		
Firmante	RUTH SOTO SANCHEZ (SECRETARIO/A INTERVENTOR/A)		
Firmante	MARIO GUZMAN DOMINGUEZ (ALCALDE/SA)		
Url de verificación	https://verifirma.diphuelva.es/code/IV6QZKZFZ55T66LYL5XG7RWBY	Página	2/10





Expediente: 2019/PGS_02/000009
Archivo referencia: 2019/PGS_02/000002

a. Edificaciones que no se ajustan a la ordenación territorial y urbanística vigente en el municipio y 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.

b. Edificaciones no conformes con la ordenación territorial y urbanística, ubicadas en suelo no urbanizable de especial protección por normativa específica, territorial o urbanística, en suelos con riesgos ciertos de erosión, desprendimientos, corrimientos, inundaciones u otros riesgos naturales, tecnológicos o de otra procedencia, que 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 al principio del párrafo.

c. 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, que no se ajusten a la ordenación territorial y urbanística vigente, y que no posean licencia urbanística para su ubicación en el suelo no urbanizable, 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.

Estas edificaciones deben encontrarse terminadas, entendiéndose por tal, cuando la edificación 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.

2.2.- No procederá el reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación en los siguientes supuestos:

a. Edificaciones ubicadas en suelo no urbanizable de especial protección por normativa específica, territorial o urbanística, en suelos destinados a dotaciones públicas, 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.

b. Edificaciones aisladas integradas en una parcelación urbanística 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.

TÍTULO SEGUNDO.- PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO DE DECLARACIÓN DE SITUACIÓN DE ASIMILADO A FUERA DE ORDENACIÓN.

Artículo 3. Inicio del procedimiento. Solicitud y documentación.

(Diligencia de Secretaría para hacer constar que la presente ordenanza ha sido aprobada inicialmente por el Pleno de la Corporación Local en Sesión Extraordinaria celebrada el día 20 de agosto de 2019. Para que así conste, firma esta Diligencia doña Ruth Soto Sánchez, Secretaria-Interventora S.A.T. de la Diputación Provincial de Huelva en el Ayuntamiento de Puerto Moral a 21 de agosto de 2019.)

pagina 3 de 10

Código Seguro de Verificación	IV6QZQKZFZ55T66LYL5XG7RWBY	Fecha	27/08/2019 11:15:20
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003, 19 de diciembre, de firma electrónica		
Firmante	RUTH SOTO SANCHEZ (SECRETARIO/A INTERVENTOR/A)		
Firmante	MARIO GUZMAN DOMINGUEZ (ALCALDE/SA)		
Url de verificación	https://verifirma.diphuelva.es/code/IV6QZQKZFZ55T66LYL5XG7RWBY	Página	3/10



Expediente: 2019/PGS_02/000009
Archivo referencia: 2019/PGS_02/000002

El procedimiento para el reconocimiento de la situación de asimilado a fuera de ordenación o situación legal de fuera de ordenación, se iniciará de oficio o mediante presentación de solicitud por la persona del titular de la educación dirigida al Ayuntamiento de Puerto Moral.

Para el reconocimiento de la situación de asimilado a fuera de ordenación se acompañará a la solicitud, documentación suscrita por técnico competente en la que se acredite los siguientes aspectos:

- a) Fotocopia del DNI (o NIF) del titular (y representante en su caso).
- b) Copia compulsada o cotejada del título/s o documento/s de propiedad de la parcela en la que se ubica la obra, instalación o edificación y, en su caso, nota simple de su inscripción en el Registro de la Propiedad correspondiente.
- c) Documentación suscrita por técnico competente visada por el Colegio Oficial correspondiente acreditativa de los siguientes extremos:
 - c.1) 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 conforme al RD 1071/2007, de 27 de julio, por el que se regula el Sistema Geodésico de Referencia Oficial en España.
 - c.2) Memoria de materiales y calidades de las instalaciones obras ejecutadas y valor de las mismas.
 - c.3) Fecha de terminación de la edificación, acreditada mediante cualquiera de los documentos de prueba que se relacionan en el artículo 20.4.a) del Texto Refundido de la Ley del Suelo aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio:
 - Certificación de antigüedad expedida por el Ayuntamiento, a tales efectos, sólo se expedirán certificaciones de antigüedad si se tiene constancia documental fehaciente sobre la fecha de terminación de la edificación. Dicha certificación, en su caso, deberá obtenerse de manera previa e independiente del presente procedimiento.
 - Certificación expedida por técnico competente, en el que conste la fecha de terminación de la edificación, construcción ó instalación, con indicación expresa de su uso y aportación de documentación utilizada para el certificado.
 - Acta notarial de la finca en la que conste la fecha de terminación de la obra.
 - Certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca, en la que conste la terminación de la obra en fecha determinada y su descripción coincidente con el título.
 - c.4) Aptitud de la edificación terminada para el uso a que se destina, mediante certificación que acredite que reúne las condiciones de seguridad, habitabilidad y salubridad, así como su estado de conservación, y que reúne las condiciones mínimas establecidas en el artículo 12 de las presentes ordenanzas. En caso de incumplimiento de alguna de estas condiciones mínimas, podrán aportarse ya las soluciones que estime el técnico particular en forma de proyecto técnico, con descripción literaria, gráfica y económica de las actuaciones precisas para el cumplimiento.
 - c.5) Descripción de las obras necesarias e indispensables para poder dotar a la edificación de los servicios básicos necesarios para garantizar el mantenimiento del uso de forma autónoma y sostenible o, en su caso, mediante el acceso a las redes de infraestructura. En el caso de obras necesarias para garantizar dichos servicios básicos, se deberá acreditar la previa obtención de las autorizaciones que la legislación sectorial aplicable exija para ello, así como condiciones de las Compañías Suministradoras aceptadas por el propietario.

(Diligencia de Secretaría para hacer constar que la presente ordenanza ha sido aprobada inicialmente por el Pleno de la Corporación Local en Sesión Extraordinaria celebrada el día 20 de agosto de 2019. Para que así conste, firma esta Diligencia doña Ruth Soto Sánchez, Secretaria-Interventora S.A.T. de la Diputación Provincial de Huelva en el Ayuntamiento de Puerto Moral a 21 de agosto de 2019.)

pagina 4 de 10

Código Seguro de Verificación	IV6QZQKZFZ55T66LYL5XG7RWBY	Fecha	27/08/2019 11:15:20
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003, 19 de diciembre, de firma electrónica		
Firmante	RUTH SOTO SANCHEZ (SECRETARIO/A INTERVENTOR/A)		
Firmante	MARIO GUZMAN DOMINGUEZ (ALCALDE/SA)		
Url de verificación	https://verifirma.diphuelva.es/code/IV6QZQKZFZ55T66LYL5XG7RWBY	Página	4/10



Expediente: 2019/PGS_02/000009
Archivo referencia: 2019/PGS_02/000002

- c.6) Reportaje fotográfico del conjunto de la parcela, exteriores e interiores de las edificaciones, instalaciones y obras de las que pueda desprenderse el estado de conservación de las mismas, sus acabados o terminaciones y en especial el uso al que se destinan, realizadas a color y tamaño mínimo 10 x 15 centímetros.
- c.7) Presupuesto de Ejecución Material que establezca como valor mínimo el que resulte de aplicar a la instalación, construcción u obra existentes, la Base de Costes de la Construcción de la Junta de Andalucía vigentes en el momento del cálculo. Se calculará el valor a fecha actual. Adicionalmente, se aportará el Presupuesto de Ejecución Material que derive por obras imprescindibles de las descritas en los apartados c3 y c4.
- d) Documentación gráfica suscrita por técnico competente visada por el Colegio Oficial correspondiente:
- d.1) Plano de situación georreferenciado, conforme al RD 1071/2007- a escala 1/5000 ó 1/2000 en la que se grafice la edificación o edificaciones de que se trate y la parcela en la que se insertan, con indicación del polígono y referencia catastral.
- d.2) Plano de parcela acotado y superficiado a escala 1/1000 ó 1/500 en el que se representen todas las edificaciones.
- d.3) Plano de parcela acotado y superficiado a escala mínima 1/500 ó 1/200 en el que se representen todas las edificaciones con referencia concreta de las separaciones de éstas a los linderos de parcela, accesos rodados, pavimentaciones exteriores y zonas arboladas.
- d.4) Plano acotado a escala mínima 1/200 ó 1/100, por cada planta del edificio y/o instalación con distinta distribución, de conformidad con la realidad existente. En estos planos se representarán todas las edificaciones con uso diferenciado, con expresión de la superficie construida ó en otro caso superficie ocupada.
- d.5) Plano de Alzados y Secciones a escala mínima 1/100 de conformidad con la realidad existente, incluyendo compuesto con fotografías de cada una de las fachadas de la edificación en la que pueda desprenderse el estado constructivo de la misma, realizadas a color y tamaño mínimo 10x15 cms.
- e) Justificación del pago de la tasa correspondiente. A estos efectos se liquidará, por un lado, la Tasa por expedición de resolución de reconocimiento de situación de asimilado a fuera de ordenación en los términos establecidos en las Ordenanzas Fiscales relativas a estos conceptos. Adicionalmente se liquidarán las tasas que deriven por la Ordenanza Fiscal por Concesión de Licencias en base al PEM de las obras que resulten de indispensable ejecución para el total cumplimiento de las condiciones mínimas en materia de seguridad, salubridad e higiene.
- f) Contrato de suministros de empresas de que dispongan (agua, electricidad...)
- g) Declaración jurada de inexistencia de procedimiento judicial sobre el inmueble.

Si la documentación presentada estuviere incompleta o presentara deficiencias formales, deberá requerirse al solicitante para que la subsane, otorgándole un plazo de diez días prorrogable, advirtiéndole que si así no lo hiciera y se tratara de elementos esenciales, se le tendrá por desistido de su petición.

Artículo 4. Tramitación del procedimiento.

Presentada la solicitud con la totalidad de la documentación exigida en el artículo anterior, se procederá a la tramitación prevista en el artículo 11 y 12 del Decreto 2/2012. Instruido el procedimiento, corresponde al

(Diligencia de Secretaría para hacer constar que la presente ordenanza ha sido aprobada inicialmente por el Pleno de la Corporación Local en Sesión Extraordinaria celebrada el día 20 de agosto de 2019. Para que así conste, firma esta Diligencia doña Ruth Soto Sánchez, Secretaria-Interventora S.A.T. de la Diputación Provincial de Huelva en el Ayuntamiento de Puerto Moral a 21 de agosto de 2019.)

pagina 5 de 10

Código Seguro de Verificación	IV6QZQKZFZ55T66LYL5XG7RWBY	Fecha	27/08/2019 11:15:20
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003, 19 de diciembre, de firma electrónica		
Firmante	RUTH SOTO SANCHEZ (SECRETARIO/A INTERVENTOR/A)		
Firmante	MARIO GUZMAN DOMINGUEZ (ALCALDE/SA)		
Url de verificación	https://verifirma.diphuelva.es/code/IV6QZQKZFZ55T66LYL5XG7RWBY	Página	5/10



Expediente: 2019/PGS_02/000009
Archivo referencia: 2019/PGS_02/000002

Ayuntamiento resolver sobre el reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación.

El Ayuntamiento, justificadamente y en razón a las circunstancias que concurran, solicitará los informes sectoriales a los órganos y entidades administrativas gestoras de intereses públicos afectados. La resolución se acordará previo informe jurídico y técnico de los servicios administrativos correspondientes, debiendo dichos informes hacer incidencia en los aspectos contemplados en el artículo 11.3 del Decreto 2/2012 para los informes técnicos y en el artículo 11.4 del Decreto 2/2012 para los informes jurídicos.

El Ayuntamiento, a la vista de la documentación entregada y de los informes emitidos, requerirá la realización 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.

En el caso de soluciones coordinadas para la prestación de servicios a que se hace referencia en el artículo 10.3 del Decreto 2/2012, 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.

El Ayuntamiento podrá dictar, además, orden de ejecución para aquellas obras de reparación que por razones de interés general 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.

Las personas interesadas deberán acreditar, en el plazo previsto en el requerimiento o en la orden de ejecución a que se hace referencia en los apartados anteriores, la realización de las obras exigidas mediante certificado descriptivo y gráfico suscrito por personal técnico competente. Los servicios técnicos municipales, tras la correcta ejecución de las obras, emitirán el correspondiente informe con carácter previo a la resolución.

Artículo 5. Resolución del procedimiento.

El plazo máximo para resolver y notificar al interesado será de seis meses, comenzando a contar dicho plazo desde la fecha en que la solicitud y toda la documentación exigida tenga entrada en el Registro del Ayuntamiento, y suspendiéndose en los casos previstos en la legislación sobre procedimiento administrativo común, incluidos los plazos para subsanación de deficiencias de la solicitud.

Transcurrido el plazo establecido en el apartado anterior sin que se hubiera notificado la resolución expresa, 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.

La resolución de reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación deberá consignar expresamente los siguientes extremos:

- Identificación de la edificación conforme se especifica en el artículo 10.1.a del Decreto 2/2012.
- 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.
- 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

(Diligencia de Secretaría para hacer constar que la presente ordenanza ha sido aprobada inicialmente por el Pleno de la Corporación Local en Sesión Extraordinaria celebrada el día 20 de agosto de 2019. Para que así conste, firma esta Diligencia doña Ruth Soto Sánchez, Secretaria-Interventora S.A.T. de la Diputación Provincial de Huelva en el Ayuntamiento de Puerto Moral a 21 de agosto de 2019.)

pagina 6 de 10

Código Seguro de Verificación	IV6QZQKZFZ55T66LYL5XG7RWBY	Fecha	27/08/2019 11:15:20
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003, 19 de diciembre, de firma electrónica		
Firmante	RUTH SOTO SANCHEZ (SECRETARIO/A INTERVENTOR/A)		
Firmante	MARIO GUZMAN DOMINGUEZ (ALCALDE/SA)		
Url de verificación	https://verifirma.diphuelva.es/code/IV6QZQKZFZ55T66LYL5XG7RWBY	Página	6/10



Expediente: 2019/PGS_02/000009
Archivo referencia: 2019/PGS_02/000002

haya sido íntegramente satisfecha conforme a lo previsto por el artículo 51 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

- d. Especificación de las obras que pueden ser autorizadas conforme a lo establecido por el artículo 8.3 del Decreto 2/2012, así como los servicios básicos que puedan prestarse por compañías suministradoras, y las condiciones del suministro.

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.

Artículo 6. De la inscripción en el Registro de la Propiedad.

La resolución administrativa por la que se declare la situación de inmueble asimilado al régimen de fuera de ordenación se hará constar en el Registro de la Propiedad en la forma y a los efectos previstos en la legislación hipotecaria.

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

Cualquier tasa o impuesto que gire el Registro de la Propiedad por la inscripción realizada será repercutida al titular de la edificación, construcción, instalación u obra.

Artículo 7. Régimen jurídico aplicable a las edificaciones aisladas en situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación.

Para las edificaciones declaradas en situación de asimilado a fuera de ordenación sólo podrán autorizarse obras de reparación y conservación que exija el estricto mantenimiento de las condiciones de seguridad, habitabilidad y salubridad del inmueble.

Con la finalidad de reducir el impacto negativo sobre el paisaje y el medio ambiente, podrán autorizarse e incluso exigirse la ejecución de obras que resulten necesarias para no perturbar la seguridad, salubridad y el ornato.

Artículo 8. Otorgamiento de licencias de ocupación y de utilización.

Para las edificaciones declaradas 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 el Decreto 2/2012.

Artículo 9. Prestación por equivalencia.

En situación idéntica a la del régimen de asimilado al de fuera de ordenación quedarán aquellas obras, edificaciones y/o construcciones sobre las que se hubiere 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.

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

(Diligencia de Secretaría para hacer constar que la presente ordenanza ha sido aprobada inicialmente por el Pleno de la Corporación Local en Sesión Extraordinaria celebrada el día 20 de agosto de 2019. Para que así conste, firma esta Diligencia doña Ruth Soto Sánchez, Secretaria-Interventora S.A.T. de la Diputación Provincial de Huelva en el Ayuntamiento de Puerto Moral a 21 de agosto de 2019.)

pagina 7 de 10

Código Seguro de Verificación	IV6QZQKZFZ55T66LYL5XG7RWBY	Fecha	27/08/2019 11:15:20
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003, 19 de diciembre, de firma electrónica		
Firmante	RUTH SOTO SANCHEZ (SECRETARIO/A INTERVENTOR/A)		
Firmante	MARIO GUZMAN DOMINGUEZ (ALCALDE/SA)		
Url de verificación	https://verifirma.diphuelva.es/code/IV6QZQKZFZ55T66LYL5XG7RWBY	Página	7/10



Expediente: 2019/PGS_02/000009
Archivo referencia: 2019/PGS_02/000002

valoraciones y que en el supuesto de actividades clasificadas 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 10. Formación de censo.

El Ayuntamiento procederá a la confección de un censo de edificaciones declaradas en situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación.

Artículo 11. Tasas.

La declaración de situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación y situación legal de fuera de ordenación, será objeto de exacción de la correspondiente tasa, de conformidad con lo previsto en la Ordenanza reguladora.

TÍTULO TERCERO.- ESTABLECIMIENTO DE NORMAS MÍNIMAS DE HABITABILIDAD.

Artículo 12. Normas mínimas de habitabilidad.

El presente artículo tiene por objeto principal establecer las condiciones mínimas de habitabilidad y salubridad que deben reunir las edificaciones aisladas existentes en suelo no urbanizable, aplicables en los procedimientos de reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación. (Conforme las normas establecidas en el anexo II de la orden de 1 de marzo de 2.013 publicadas en BOJA nº 46 de 7 de marzo de 2.013)

A) SOBRE LAS CONDICIONES DE UBICACIÓN Y ACCESIBILIDAD DE LAS EDIFICACIONES

1. La edificación deberá estar ubicada de forma que se respeten las distancias mínimas exigidas respecto de otros usos que resulten incompatibles con la propia edificación, conforme a lo establecido en la normativa sectorial de aplicación.
2. La edificación deberá disponer de acceso en condiciones de seguridad, así como reunir los requisitos de accesibilidad que sean requeridos por la normativa de aplicación en función del uso al que se destina.

B) SOBRE EL IMPACTO GENERADO POR LAS EDIFICACIONES

Las edificaciones, incluyendo los usos y actividades que en ella se desarrollen, no pueden ser generadoras en sí mismas de impactos que pongan en peligro las condiciones de seguridad, de salubridad, ambientales o paisajísticas de su entorno, en especial:

- a) Afectar a las condiciones de estabilidad o erosión de los terrenos colindantes, ni provocar peligro de incendio.
- b) Provocar la contaminación de la tierra, el agua o el aire.
- c) Originar daños físicos a terceros o de alcance general.
- d) Alterar gravemente la contemplación del paisaje y de los elementos singulares del patrimonio histórico.

CONDICIONES 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, sin que se pueda encontrar afectada por

(Diligencia de Secretaría para hacer constar que la presente ordenanza ha sido aprobada inicialmente por el Pleno de la Corporación Local en Sesión Extraordinaria celebrada el día 20 de agosto de 2019. Para que así conste, firma esta Diligencia doña Ruth Soto Sánchez, Secretaria-Interventora S.A.T. de la Diputación Provincial de Huelva en el Ayuntamiento de Puerto Moral a 21 de agosto de 2019.)

pagina 8 de 10

Código Seguro de Verificación	IV6QZQKZFZ55T66LYL5XG7RWBY	Fecha	27/08/2019 11:15:20
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003, 19 de diciembre, de firma electrónica		
Firmante	RUTH SOTO SANCHEZ (SECRETARIO/A INTERVENTOR/A)		
Firmante	MARIO GUZMAN DOMINGUEZ (ALCALDE/SA)		
Url de verificación	https://verifirma.diphuelva.es/code/IV6QZQKZFZ55T66LYL5XG7RWBY	Página	8/10



Expediente: 2019/PGS_02/000009
Archivo referencia: 2019/PGS_02/000002

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, 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.

CONDICIONES MÍNIMAS DE SALUBRIDAD

1. 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. 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. 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. 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.

CONDICIONES MÍNIMAS DE HABITABILIDAD Y FUNCIONALIDAD

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 m², e incluir como mínimo una estancia que realice las funciones de estar y descanso, un equipo de cocina y un cuarto de aseo independiente.

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

c) Ninguno de los espacios habitables puede servir de paso obligado a otros locales que no sean de uso exclusivo de los mismos.

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

(Diligencia de Secretaría para hacer constar que la presente ordenanza ha sido aprobada inicialmente por el Pleno de la Corporación Local en Sesión Extraordinaria celebrada el día 20 de agosto de 2019. Para que así conste, firma esta Diligencia doña Ruth Soto Sánchez, Secretaria-Interventora S.A.T. de la Diputación Provincial de Huelva en el Ayuntamiento de Puerto Moral a 21 de agosto de 2019.)

pagina 9 de 10

Código Seguro de Verificación	IV6QZQKZFZ55T66LYL5XG7RWBY	Fecha	27/08/2019 11:15:20
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003, 19 de diciembre, de firma electrónica		
Firmante	RUTH SOTO SANCHEZ (SECRETARIO/A INTERVENTOR/A)		
Firmante	MARIO GUZMAN DOMINGUEZ (ALCALDE/SA)		
Url de verificación	https://verifirma.diphuelva.es/code/IV6QZQKZFZ55T66LYL5XG7RWBY	Página	9/10





Expediente: 2019/PGS_02/000009
Archivo referencia: 2019/PGS_02/000002

tener una dimensión mínima superior a 1/10 de la superficie útil de la pieza, con huecos practicables para ventilación de al menos 1/3 de la dimensión mínima. Los baños y aseos que no dispongan de huecos de ventilación directa al exterior, deben disponer de un sistema de ventilación forzada, con renovación continua de aire, o disponer de un sistema de ventilación mecánica.

e) Los patios deberán poseer las dimensiones adecuadas para permitir, de forma eficaz, la iluminación y ventilación de las dependencias que den a ellos.

f) La funcionalidad de las estancias debe posibilitar la inscripción de al menos un cuadrado de 2,40 x 2,40 m en la zona de estar y de 1,80 x 1,80 m en las zonas destinadas al de descanso.

g) Las alturas libres entre pavimentos y techos acabados deberán ser como mínimo de 2,40 m y de 2,20 m en vestíbulos, pasillos y cuartos de aseo.

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

- Red interior para suministro de agua a los aparatos sanitarios y electrodomésticos.
- Red interior para suministro de energía eléctrica a los puntos de consumo, conectada a la red de suministro o mediante soluciones alternativas de autoabastecimiento.
- Red interior de desagüe de aparatos sanitarios y, en su caso, electrodomésticos, disponiendo todos ellos de dispositivos sinfónicos individuales o comunes.

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

DISPOSICIÓN FINAL.

La presente Ordenanza entrará en vigor al día siguiente de su publicación íntegra en el Boletín Oficial de la Provincia, y haya transcurrido el plazo previsto en el artículo 65.2 de la Ley 7/1985, de 2 de Abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local.

En Puerto Moral a veinte de agosto de 2019

(Diligencia de Secretaría para hacer constar que la presente ordenanza ha sido aprobada inicialmente por el Pleno de la Corporación Local en Sesión Extraordinaria celebrada el día 20 de agosto de 2019. Para que así conste, firma esta Diligencia doña Ruth Soto Sánchez, Secretaria-Interventora S.A.T. de la Diputación Provincial de Huelva en el Ayuntamiento de Puerto Moral a 21 de agosto de 2019.)

pagina 10 de 10

Código Seguro de Verificación	IV6QZQKZFZ55T66LYL5XG7RWBY	Fecha	27/08/2019 11:15:20
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003, 19 de diciembre, de firma electrónica		
Firmante	RUTH SOTO SANCHEZ (SECRETARIO/A INTERVENTOR/A)		
Firmante	MARIO GUZMAN DOMINGUEZ (ALCALDE/SA)		
Url de verificación	https://verifirma.diphuelva.es/code/IV6QZQKZFZ55T66LYL5XG7RWBY	Página	10/10

