

INSTRUCCIÓN 02/2023, DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y VIVIENDA, SOBRE LA TRAMITACIÓN DEL RECONOCIMIENTO TOTAL O INDIVIDUALIZADO DE LA SITUACIÓN DE ASIMILADO A FUERA DE ORDENACIÓN EN DETERMINADOS INMUEBLES

1. INTRODUCCIÓN

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 173 de la Ley 7/2021 de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA) y artículo 404 de su Reglamento (RGLISTA), las edificaciones irregulares que se encuentren terminadas, en cualquier clase de suelo y cualquiera que sea el uso al que se destinan, respecto de las cuales no resulte posible la adopción de medidas de protección de la legalidad territorial y urbanística por haber transcurrido el plazo para su ejercicio conforme a lo dispuesto en la legislación urbanística, se encuentran en situación de asimilado a fuera de ordenación (AFO).

Según el apartado 5 del citado artículo 404 RGLISTA, *“La instrucción y resolución del procedimiento de reconocimiento de la situación de asimilado a fuera de ordenación corresponde al Ayuntamiento que podrá desarrollar el mismo mediante ordenanza conforme a las especialidades que se regulan en este Reglamento.”*

Sin perjuicio de lo anterior, este Centro Directivo, a propuesta del Negociado de Inspección Urbanística, considera conveniente establecer, mediante la presente Instrucción, los criterios de aplicación para la Declaración de la Situación de Asimilado al Fuera de Ordenación total o individualizada de determinados inmuebles ejecutados bajo supervisión de técnico competente y en desarrollo de proyectos técnicos presentados ante la administración, en los que ya no es posible adoptar medidas de protección de la legalidad urbanística del orden jurídico perturbado.

2. REQUISITOS Y DOCUMENTACIÓN EXIGIBLE

El reconocimiento de una edificación irregular en situación de asimilado a fuera de ordenación implica la concurrencia de los siguientes **requisitos** (artículo 405 RGLISTA):

- “a) Que ha transcurrido el plazo para adoptar medidas de protección de la legalidad territorial y urbanística, conforme a lo previsto en el artículo 153.1 de la Ley.*
- b) Que reúne las condiciones mínimas de seguridad y salubridad requeridas para la habitabilidad o uso al que se destina, conforme a lo dispuesto en la normativa municipal o, en su defecto, conforme a lo dispuesto en el artículo 407.*
- c) Que no se encuentra sobre suelos afectados por procesos naturales o actividades antrópicas que generen riesgos ciertos de erosión, desprendimientos, corrimientos, inundaciones u otros riesgos naturales, tecnológicos o de otra procedencia, salvo que previamente se hubieran adoptado las medidas exigidas por la Administración competente para evitar dichos riesgos”.*

En el artículo 406 del citado RGLISTA, se establece la **documentación** necesaria para su tramitación:

*“La solicitud de reconocimiento de la situación de asimilado a fuera de ordenación se acompañará de un **documento elaborado por técnico competente** que permita verificar el cumplimiento de los requisitos del artículo 405 en el que se incluirá lo siguiente:*

- a) Identificación de la edificación. Datos catastrales y registrales de la finca o, en su defecto, localización mediante cartografía oficial georreferenciada.*
- b) Régimen del suelo. Clase y categoría del suelo conforme al instrumento de ordenación vigente y, en su caso, conforme al que estuviera vigente en el momento en el que la edificación fue terminada.*
- c) Identificación de la existencia de riesgos de origen natural o antrópico.*

- d) *Características de la edificación. Superficie construida, número de plantas, tipología edificatoria, características constructivas básicas y uso al que se destina.*
- e) *Fecha de terminación de la edificación. Acreditada mediante cualquiera de los documentos de prueba admitidos en derecho.*
- f) *Certificado que acredite que la edificación reúne las condiciones mínimas de seguridad y salubridad requeridas para la habitabilidad o uso al que se destina conforme a lo dispuesto en el artículo 407.*
- g) *En el caso de que la edificación se encuentre en una parcelación urbanística, la descripción de la parcela, a los efectos del artículo 174.2 de la Ley, que podrá realizarse mediante certificación expedida por el Ayuntamiento o por técnico competente, acta notarial o certificación catastral descriptiva y gráfica.*
- h) *A los efectos del artículo 409.1.f se identificarán los procedimientos penales, así como los procedimientos sancionadores o de protección de la legalidad de naturaleza sectorial, que pudieran afectar a la edificación. En el caso de que no exista conocimiento de éstos, se adjuntará a la documentación señalada en los apartados anteriores declaración responsable del titular de la edificación por la que se manifieste esta circunstancia."*

No podrá exigirse otra documentación diferente a la establecida reglamentariamente, **salvo la que se establezca mediante Instrucción u Ordenanza municipal.**

3. ALCANCE DE LA DECLARACIÓN

Analizada la documentación necesaria para tramitar la declaración de Asimilado a Fuera de Ordenación se observa que, como requisito esencial, el RGLISTA exige la aportación de "Certificado que acredite que la edificación reúne las condiciones mínimas de seguridad y salubridad requeridas para la habitabilidad o uso al que se destina conforme a lo dispuesto en el artículo 407."

En el supuesto objeto de la presente Instrucción y, por tanto, en aquellos inmuebles (como ocurre en la mayoría de los destinados a viviendas plurifamiliares) que fueron ejecutados en su día bajo supervisión de técnico competente y en desarrollo de sus respectivos proyectos básicos y de ejecución presentados ante la Administración, resulta obvio que la propia Administración ya dispone en esos casos de documentación acreditativa del cumplimiento, en el momento de finalización de dichas edificaciones, de las condiciones mínimas de seguridad y salubridad requeridas para su habitabilidad. Y ello, sin perjuicio de su adecuación o no al ordenamiento urbanístico, circunstancia que incluso pudiera haber motivado la nulidad de las licencias concedidas por incumplimientos de la normativa urbanística de aplicación.

Teniendo en cuenta lo anterior, y para aquellos edificios que cumplan los requisitos establecidos en el artículo 405 RGLISTA, y a efectos de la documentación a aportar para su Declaración en situación de Asimilado a Fuera de Ordenación, podrán ser tenidos en consideración todos los documentos obrantes en sus respectivos expedientes de licencia de obras, ya que mediante los mismos pueden quedar acreditados determinados datos relevantes para el expediente de Declaración, tales como la fecha de finalización de las obras, la intervención en su ejecución de técnicos competentes, etc.

Más concretamente, los certificados finales de obras incluidos en esos expedientes permiten acreditar el cumplimiento de las condiciones mínimas de seguridad y salubridad requeridas para la habitabilidad de la edificación en el momento de su expedición siempre y cuando no hubiera transcurrido el plazo de 50 años a contar desde el momento de finalización de las obras, transcurrido el cual dichos edificios deben ser sometidos al control de la Inspección de Técnica de Edificios (ITE) cuya emisión producirá similares efectos al del Certificado Final de Obras original.

Para la tramitación de la Declaración en Situación de Asimilado a Fuera de Ordenación de estos inmuebles, no será necesario **actualizar** dicho Certificado, salvo que desde su emisión se hubiesen efectuado obras en el inmueble que pudieran afectar a las condiciones

certificadas. En caso de Declaración individualizada de parte de dichos inmuebles, se aportará descripción gráfica del local o vivienda objeto de Declaración.

Finalmente, conviene aclarar que **la Declaración individualizada de parte de un inmueble o edificio en situación de AFO, es un supuesto diferente al AFO parcial regulado en el apartado 6 del artículo 404 RGLISTA**. Mientras que en el AFO parcial se reconoce una parte de la edificación en las que se hayan realizado obras irregulares, siempre que constituya una unidad funcional y constructiva independiente, la Declaración en Situación de AFO individualizada que se regula en la presente Instrucción, se limita a reconocer dicha situación para una determinada vivienda o local situada en un inmueble o edificio que se encuentra previamente y en su totalidad en dicha situación.

4. PROCEDIMIENTO

A la vista de lo anterior, en la tramitación de la Declaración de Situación de Asimilado a Fuera de Ordenación de inmueble o parte del mismo, se seguirá el siguiente procedimiento:

1. Solicitud a instancia de parte de Declaración de AFO total o individualizado

Presentación por registro de entrada de solicitud en impreso normalizado del reconocimiento de Situación de Asimilado a Fuera de Ordenación para la totalidad o parte de un inmueble, incluyendo la documentación que sea exigible reglamentariamente.

A efectos de identificación del inmueble, podrán utilizarse tanto los documentos reconocidos por el reglamento, como los datos obrantes en el expediente de licencia de obras en base al cual fue ejecutado.

En caso de solicitud individualizada, deberá aportarse también documentación gráfica complementaria que defina el programa de la vivienda o local, incluyendo las superficies construidas de esos elementos (todo ello a fin de permitir su individualización).

2. Tramitación administrativa correspondiente al Negociado de Licencia de Obras

2.1. Apertura de expediente administrativo y solicitud al Archivo Municipal para que se proceda a la digitalización del expediente de Licencia de Obras en base a al cual se ejecutó la edificación que es objeto de estudio para su Reconocimiento en Situación de Asimilado a Fuera de Ordenación.

2.2. Solicitud de Informe a Asuntos Judiciales a fin de que se informe sobre la posible prescripción de la ejecución de sentencias que pudieran existir anulando los títulos que habilitaron en su día la construcción de la edificación. En función de lo cual, procederá, o no, continuar la tramitación administrativa.

2.3. Solicitud de Informe al Servicio Técnico de Disciplina Urbanística para la emisión, previa visita de inspección, del correspondiente informe técnico en el que se indicará la clasificación y calificación del terreno, a objeto de verificar que ha transcurrido el plazo para adoptar medidas de protección de la legalidad territorial y urbanística..

Respecto de dicho informe técnico procede indicar que para el caso de que el edificio se encuentre en Suelo Urbano no sometido a actuación de transformación urbanística según la Instrucción 2/2022 de la DGUV, no será necesario la emisión de informe de infraestructuras.

2.4. Solicitud de Informe al SPEIS para para la emisión del correspondiente informe.

En este caso, podrán ser tenidos en cuenta, si los hubiere, los informes del Servicio Prevención y Extinción de Incendios emitidos con motivo de las solicitudes de Licencia de 1ª Ocupación tramitadas en su día en los correspondientes expedientes de licencia de obras en base al cual fueron ejecutados los inmuebles. Todo ello sin perjuicio de aquellas consideraciones que puedan entenderse necesarias por el Servicio de Prevención y Extinción de Incendios y que deban ser actualizadas para que queden garantizadas las condiciones de seguridad requeridas para la habitabilidad.

- 2.5. Solicitud de informe a la Asesoría Jurídica de Urbanismo a fin de analizar la viabilidad del reconocimiento de Asimilado a Fuera de Ordenación a la vista de los informes emitidos.

La presente Instrucción de la Dirección General de Urbanismo y Vivienda se publicará en la web de la Delegación de Ordenación del Territorio, Vivienda y Urbanizaciones.

En Marbella, a la fecha de la firma electrónica

Fdo.: José María Morente del Monte
Director General de Urbanismo y Vivienda

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN DEL DOCUMENTO ELECTRÓNICO

Dirección de verificación del documento: <https://sede.malaga.es/marbella>

Hash del documento: 158b5c11b707855fd4e6fdca4d76393ef894082797ce59e0373f79b3356895e7e6c081cad7e683b21e067e276bab1f0139475e77657dd9aeb1cc08e45ddd6c71

Version NTI: <http://administracionelectronica.gob.es/ENI/XSD/v1.0/documento-e>

Identificador: ES LA0016475 2023 000000000000000000000015289116

Órgano: L01290691

Fecha de captura: 18/04/2023 11:01:27

Origen: Administración

Estado elaboración: Original

Formato: PDF

Tipo Documental: Otros

Tipo Firma: XAdES internally detached signature

Valor CSV: aea27f7eeab9d4da7b870007ed22fdd4bd30e89f

Regulación CSV: Decreto 3628/2017 de 20-12-2017



Ordenanza reguladora del uso de medios electrónicos en el ámbito del Ayuntamiento de Marbella.
<https://sede.malaga.es/marbella/normativa/Ordenanza%20medios%20electronicos.pdf>

Política de firma electrónica y de certificados de la Diputación Provincial de Málaga y del marco preferencial para el sector público provincial (texto consolidado):
https://sede.malaga.es/normativa/politica_de_firma_1.0.pdf

Procedimiento de creación y utilización del sello electrónico de órgano del Titular del Órgano de Apoyo a la Junta De Gobierno Local:
<https://sede.malaga.es/marbella/normativa/sello%20organo%20marbella.pdf>

Convenio de colaboración entre la Diputación Provincial de Málaga y el Ayuntamiento de Marbella en materia de desarrollo de:
servicios públicos electrónicos de 25 de Octubre de 2018
<https://sede.malaga.es/marbella/normativa/Decreto%20convenio%20Marbella.pdf>

Aplicación del sistema de Código Seguro de Verificación (CSV) en el ámbito de la Diputación Provincial de Málaga:
https://sede.malaga.es/normativa/decreto_CSV.pdf