



ANUNCIO EN EL BOLETÍN OFICIAL DE LA PROVINCIA

Habiendo transcurrido el plazo de 30 días de exposición pública, previa publicación en el Boletín Oficial de la Provincia nº 228 de fecha 22 de noviembre de 2.024, por el que se aprueba inicialmente la Ordenanza reguladora del procedimiento para el reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación y de las normas mínimas de habitabilidad y salubridad de las edificaciones irregulares en el término municipal de Castaño del Robledo.

Al no haberse presentado reclamaciones durante el plazo de exposición al público, queda automáticamente elevada a definitiva la aprobación de la Ordenanza, cuyo texto íntegro se hace público en cumplimiento del artículo 17.4 del Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales.

“ORDENANZA REGULADORA DEL PROCEDIMIENTO PARA EL RECONOCIMIENTO DE LA SITUACIÓN DE ASIMILADO AL RÉGIMEN DE FUERA DE ORDENACIÓN Y DE LAS NORMAS MÍNIMAS DE HABITABILIDAD Y SALUBRIDAD DE LAS EDIFICACIONES IRREGULARES EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE CASTAÑO DEL ROBLEDO

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Con la entrada en vigor de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (en adelante, LISTA), han sido varios los intentos de regular en la normativa urbanística de la Comunidad Autónoma el tratamiento de las edificaciones irregulares sobre las que ya no cabe adoptar legalmente medidas de restablecimiento del orden jurídico perturbado y de ejercicio de la potestad de protección de la legalidad urbanística, al haber transcurrido los plazos legalmente establecidos.

A pesar de la abundante producción normativa, estas modificaciones no consiguieron solucionar los problemas asociados a las edificaciones irregulares. Es por ello por lo que se aprobó el Decreto-ley 3/2019, de 24 de septiembre, de medidas urgentes para la adecuación ambiental y territorial de las edificaciones irregulares en la Comunidad Autónoma de Andalucía (en adelante, Decreto-Ley 3/2019), cuyo objeto consiste en regular el régimen aplicable y establecer las medidas adecuadas para las edificaciones irregulares, aisladas o agrupadas, en las que no resulta posible adoptar medidas de protección de la legalidad urbanística ni de restablecimiento del orden jurídico perturbado por haber transcurrido el plazo para su ejercicio.

Código Seguro de Verificación	IV7V2WJYKHWD5WN52EYAGMJTKM	Fecha	21/01/2025 14:48:48
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	MANUEL MARTIN ESTEBAN (ALCALDE/SA)		
Url de verificación	http://moad.diphuelva.es/moad/verifirma-moad/code/IV7V2WJYKHWD5WN52EYAGMJTKM	Página	1/11





Huelva

Posteriormente se aprobó el Reglamento de la LISTA mediante Decreto 550/2022 de 29 de noviembre que vino a sustituir al Decreto Ley 3/2019.

A los efectos de esta normativa se entiende por:

- **a)** Edificación: todo tipo de obras, instalaciones y construcciones susceptibles de soportar un uso que debe contar con licencia urbanística, sin perjuicio de los informes, dictámenes u otro tipo de pronunciamientos que fueran necesarios en razón a la legislación aplicable.
- **b)** Agrupación de edificaciones: conjunto de edificaciones próximas entre sí que requieren infraestructuras y servicios comunes.
- **c)** Edificación aislada: edificación que no forma parte de una agrupación de edificaciones.
- **d)** Edificación irregular: edificación, aislada o agrupada, realizada con infracción de la normativa urbanística, bien por no disponer de las preceptivas licencias urbanísticas o bien por contra-venir sus condiciones.
- **e)** Edificación terminada: edificación que no requiere de la realización de actuación material alguna para servir al uso al que se destine, salvo las obras que procedan para garantizar las condiciones mínimas de seguridad y salubridad.

En este marco normativo y con la finalidad de concretar aquellas cuestiones cuya determinación se atribuye a los Ayuntamientos, se elabora la presente Ordenanza.

Todo ello viene a justificar la adecuación de la norma a los principios de buena regulación previstos en el artículo 129.1 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, (en adelante, Ley 39/2015), cumpliendo con ello la obligación de las Administraciones Públicas de actuar de acuerdo con los principios de necesidad, eficacia, proporcionalidad, seguridad jurídica, transparencia, y eficiencia.

TÍTULO I DISPOSICIONES GENERALES

ARTÍCULO 1 Objeto y Ámbito de Aplicación

La presente Ordenanza Municipal tiene por objeto regular el procedimiento administrativo de declaración en situación de asimilados a fuera de ordenación de los actos de uso de suelo y en particular, las construcciones, obras e instalaciones realizadas con infracción de la normativa urbanística, previsto en los artículos 173 y 174 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (en adelante LISTA), y en los artículos 404 y siguientes del Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, aprobado por Decreto 550/2022, de 29 de noviembre (en adelante RLISTA), respecto a las que ya no resulta posible adoptar medidas de protección de la

Código Seguro de Verificación	IV7V2WJYKHWD5WN52EYAGMJTKM	Fecha	21/01/2025 14:48:48
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	MANUEL MARTIN ESTEBAN (ALCALDE/SA)		
Url de verificación	http://moad.diphuelva.es/moad/verifirma-moad/code/IV7V2WJYKHWD5WN52EYAGMJTKM	Página	2/11





Huelva

legalidad urbanística ni de restablecimiento del orden jurídico perturbado por haber transcurrido el plazo para su ejercicio, conforme a lo dispuesto en el artículo 153.1 de la LISTA.

ARTÍCULO 2. **Ámbito de Aplicación.**

La presente ordenanza será de aplicación a las edificaciones, instalaciones y construcciones que no se ajustan a la ordenación territorial y urbanística vigente en el municipio de conformidad con las normas aplicables en cada caso.

A estos efectos, de conformidad con los artículos 173 de la LISTA y 404 del RLISTA, se considera edificación irregular toda construcción, obra, infraestructura o instalación realizada sin el título urbanístico habilitante preceptivo o que contando con el mismo se haya realizado contraviniendo sus condiciones. Para la consideración de obra terminada se estará a lo dispuesto en el artículo 355 del RLISTA.

Podrán quedar en situación de asimilado a fuera de ordenación, en la medida que contravengan la legalidad territorial o urbanística, las edificaciones irregulares en los casos de imposibilidad material de ejecutar la resolución de reposición de la realidad física alterada, siempre que la indemnización por equivalencia que, en su caso, se hubiere fijado haya sido íntegramente satisfecha, conforme a lo establecido en el Reglamento.

Sin perjuicio de las resoluciones judiciales que pudieran dictarse en ejecución de sentencias, también podrán quedar en esta situación las edificaciones ejecutadas con licencia o título habilitante declarados nulos una vez transcurrido el plazo, a contar desde la fecha de su terminación, para adoptar las medidas de protección de la legalidad territorial y urbanística.

Podrá reconocerse la situación de asimilado a fuera de ordenación en una parte de la edificación en las que se hayan realizado obras irregulares, siempre que constituya una unidad funcional y constructiva independiente y para las mismas se cumplan los requisitos del artículo 405 del RLISTA.

No procederá el reconocimiento de la situación de asimilado a fuera de ordenación en aquellas edificaciones irregulares para las que no haya transcurrido el plazo para adoptar medidas de protección de la legalidad urbanística y restablecimiento del orden jurídico perturbado conforme a lo establecido en la presente ley, ni en las edificaciones que no reúnan las condiciones mínimas de seguridad y salubridad requeridas para la habitabilidad o uso al que se destinan, salvo que previamente se hubieran realizado por orden del Ayuntamiento las obras necesarias para alcanzar dichas condiciones; ni en las edificaciones irregulares realizadas 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

Código Seguro de Verificación	IV7V2WJYKHWD5WN52EYAGMJTKM	Fecha	21/01/2025 14:48:48
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	MANUEL MARTIN ESTEBAN (ALCALDE/SA)		
Url de verificación	http://moad.diphuelva.es/moad/verifirma-moad/code/IV7V2WJYKHWD5WN52EYAGMJTKM	Página	3/11





Huelva

procedencia, salvo que previamente se hubieran adoptado las medidas exigidas por la Administración competente para evitar dichos riesgos.

ARTÍCULO 3. Régimen de las edificaciones terminadas antes de la entrada en vigor de la Ley 19/1975, de 2 de mayo, y de la entrada en vigor de la Ley 8/1990, de 25 de julio

1. De acuerdo con lo previsto en la Disposición Transitoria Quinta de la LISTA, Las edificaciones terminadas con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 19/1975, de 2 de mayo, de reforma de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, 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 tanto de obras como de ocupación o utilización para el uso que tuvieran a dicha fecha. Dicho régimen no será extensible a las obras posteriores que se hayan realizado sobre la edificación sin las preceptivas licencias urbanísticas.

Igual criterio se aplicará respecto de las edificaciones irregulares en suelo urbano y urbanizable para las que hubiera transcurrido el plazo para adoptar medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística a la entrada en vigor de la Ley 8/1990, de 25 de julio, sobre Reforma del Régimen Urbanístico y Valoraciones del Suelo.

2. Las personas propietarias de las citadas edificaciones podrán recabar del Ayuntamiento certificación administrativa en la que se hará constar el régimen aplicable a las mismas.

TÍTULO II

PROCEDIMIENTO PARA EL RECONOCIMIENTO DE LA SITUACIÓN DE ASIMILADO AL RÉGIMEN DE FUERA DE ORDENACIÓN

ARTÍCULO 4. Supuestos de Aplicación

1. De acuerdo con lo previsto en el artículo 404 Reglamento de la LISTA, serán objeto de reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación, las edificaciones irregulares que se encuentren terminadas, respecto de las cuales no resulte posible la adopción de medidas de protección de la legalidad urbanística ni de restablecimiento del orden jurídico perturbado por haber transcurrido el plazo para su ejercicio conforme al artículo 153.1 de la LISTA.

2. En cambio, no procederá el reconocimiento de la situación de asimilado a fuera de ordenación en aquellas edificaciones irregulares para las que no haya transcurrido el plazo para adoptar medidas de protección de la legalidad urbanística y restablecimiento del orden jurídico perturbado conforme a lo establecido en el artículo 153 de la LISTA, ni en las edificaciones irregulares realizadas sobre suelos con riesgos ciertos de erosión, desprendimientos, corrimientos, inundaciones u otros riesgos

Código Seguro de Verificación	IV7V2WJYKHWD5WN52EYAGMJTKM	Fecha	21/01/2025 14:48:48
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	MANUEL MARTIN ESTEBAN (ALCALDE/SA)		
Url de verificación	http://moad.diphuelva.es/moad/verifirma-moad/code/IV7V2WJYKHWD5WN52EYAGMJTKM	Página	4/11





Huelva

naturales, tecnológicos o de otra procedencia, salvo que previamente se hubieran adoptado las medidas exigidas por la administración competente para evitar o minimizar dichos riesgos.

En este último caso, las personas propietarias deberán suscribir una declaración responsable en la que expresen claramente que conocen y asumen los riesgos existentes y las medidas aplicables. Esta declaración responsable será condición previa para la declaración de asimilado a fuera de ordenación.

ARTÍCULO 5. Competencia y Normas Generales del Procedimiento

1. En virtud del artículo 404.5 del RLISTA, corresponde al Ayuntamiento la tramitación y resolución del procedimiento de reconocimiento de la situación de asimilado a fuera de ordenación.
2. El procedimiento para el reconocimiento de dicha situación podrá iniciarse de oficio o mediante presentación de solicitud por la persona interesada.
3. 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.
4. Transcurrido este plazo sin que haya recaído resolución expresa, se entenderá desestimada la solicitud por silencio administrativo. Si el procedimiento fue iniciado de oficio, se producirá la caducidad del mismo.

ARTÍCULO 6. Solicitud y Documentación

El titular de los actos de uso del suelo, en particular de obras, construcciones o instalaciones solicitará del órgano municipal competente resolución por la que se acuerde declaración de haber transcurrido el plazo para la adopción de medidas de protección o restablecimiento de la legalidad urbanística o el cumplimiento por equivalencia en caso de imposibilidad legal o material de ejecución de la resolución en su día adoptada.

De conformidad con el artículo 406 del RLISTA, 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.

Código Seguro de Verificación	IV7V2WJYKHWD5WN52EYAGMJTKM	Fecha	21/01/2025 14:48:48
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	MANUEL MARTIN ESTEBAN (ALCALDE/SA)		
Url de verificación	http://moad.diphuelva.es/moad/verifirma-moad/code/IV7V2WJYKHWD5WN52EYAGMJTKM	Página	5/11





Huelva

- c) Identificación de la existencia de riegos 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.

Asimismo, el Ayuntamiento queda facultado a solicitar cuanta documentación estime necesaria para acreditación de los requisitos previsto en el artículo 405 del RLISTA.

ARTÍCULO 7. Instrucción del Procedimiento

La tramitación del procedimiento queda determinada por los preceptos que en tal sentido contenga la normativa urbanística en vigor.

Al respecto y una vez presentada la solicitud con la totalidad de la documental especificada en el artículo anterior, el servicio técnico municipal procederá a la inspección de las obras, construcciones, edificaciones o instalaciones, comprobándose la veracidad de los datos aportados y de la situación constructiva en que se encuentra el inmueble, emitiendo el correspondiente informe en el que, en su caso, se incluirán las obras de obligada ejecución por parte del solicitante que resulten necesarias para reducir el impacto negativo de las mismas y no perturbar la seguridad, salubridad de la zona y el ornato o paisaje del entorno.

Se emitirá igualmente informe jurídico en cumplimiento del artículo 408.4 del RLISTA.

Previamente a la resolución de reconocimiento del régimen de asimilado a fuera de ordenación el Ayuntamiento podrá, en su caso:

Código Seguro de Verificación	IV7V2WJYKHWD5WN52EYAGMJTKM	Fecha	21/01/2025 14:48:48
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	MANUEL MARTIN ESTEBAN (ALCALDE/SA)		
Url de verificación	http://moad.diphuelva.es/moad/verifirma-moad/code/IV7V2WJYKHWD5WN52EYAGMJTKM	Página	6/11





Huelva

- **a)** Ordenar a la persona propietaria de la edificación la ejecución de las obras necesarias para garantizar las condiciones mínimas de seguridad y salubridad, así como de las obras que, por razones de interés general, resulten indispensables para garantizar el ornato público, incluidas las que resulten necesarias para evitar el impacto negativo de la edificación sobre el paisaje del entorno, estableciendo un plazo máximo tanto para la presentación del proyecto técnico como para la ejecución de las obras.
- **b)** Ordenar a la persona propietaria de la edificación o solicitar a la Administración u organismo que corresponda, según el caso, la ejecución de las medidas exigidas por las administraciones competentes para minimizar o evitar los riesgos ciertos puestos de manifiesto en los informes regulados en el apartado 1 de este precepto.

Las personas interesadas deberán acreditar la realización de las obras a que hace referencia el apartado anterior mediante certificado descriptivo y gráfico suscrito por personal técnico competente. Los servicios técnicos municipales emitirán el correspondiente informe en relación con ejecución de las citadas obras.

En todo caso, las obras a las que hacen referencia los apartados anteriores deberán estar finalizadas previamente a la resolución de reconocimiento del régimen de asimilado a fuera de ordenación.

En los casos en que proceda el requerimiento al interesado de la realización de las obras previstas en el presente apartado, de conformidad con el artículo 82 de la Ley 39/2015, deberá concedérsele audiencia de forma previa a la resolución en la que se ordenen, en un plazo no inferior a diez días ni superior a quince, para que pueda alegar y presentar los documentos y justificaciones que estime convenientes al respecto.

ARTÍCULO 8. Resolución del Procedimiento

1. De acuerdo con lo previsto en el artículo 409 del RLISTA, la resolución de reconocimiento de la situación de asimilado a fuera de ordenación deberá indicar expresamente el régimen jurídico aplicable a este tipo de edificaciones, reflejando las condiciones a las que se sujetan las mismas y, en concreto:

- **a)** La identificación de la edificación.
- **b)** El reconocimiento de haber transcurrido el plazo para adoptar medidas de protección de la legalidad urbanística y restablecimiento del orden jurídico perturbado.
- **c)** El reconocimiento de que la edificación reúne las condiciones mínimas de seguridad y salubridad exigidas para su habitabilidad o uso.
- **d)** Los servicios básicos que puedan prestarse por las compañías suministradoras y las condiciones del suministro, de acuerdo con lo recogido en el artículo 9.4.
- **e)** Indicación expresa de la sustanciación de procedimientos penales que pudieran afectar a la edificación.

Código Seguro de Verificación	IV7V2WJYKHWD5WN52EYAGMJTKM	Fecha	21/01/2025 14:48:48
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	MANUEL MARTIN ESTEBAN (ALCALDE/SA)		
Url de verificación	http://moad.diphuelva.es/moad/verifirma-moad/code/IV7V2WJYKHWD5WN52EYAGMJTKM	Página	7/11





Huelva

- f) Referencia expresa al régimen aplicable conforme a lo dispuesto en el artículo 9.
2. Si la resolución fuera denegatoria se indicarán las causas que la motivan con advertencia expresa del régimen que resulte aplicable a la misma.
 3. En todo caso, de forma previa a la resolución del procedimiento para el reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación, deberá concederse audiencia previa al interesado en un plazo no inferior a diez días ni superior a quince, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 82 de la Ley 39/2015.

ARTÍCULO 9. 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 fuera de ordenación o asimilación al régimen de 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.

TÍTULO III

RÉGIMEN JURÍDICO APLICABLE A LAS EDIFICACIONES ASIMILADAS AL RÉGIMEN DE FUERA DE FUERA DE ORDENACIÓN

ARTÍCULO 10. Efectos del reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación y otorgamiento de licencias de ocupación y de utilización

Las obras, construcciones e instalaciones asimiladas al régimen de fuera de ordenación tendrán el régimen jurídico determinado por el articulado de la LISTA, del RLISTA, así como cualquier otra normativa de aplicación.

ARTÍCULO 11. Servicios básicos

Código Seguro de Verificación	IV7V2WJYKHWD5WN52EYAGMJTKM	Fecha	21/01/2025 14:48:48
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	MANUEL MARTIN ESTEBAN (ALCALDE/SA)		
Url de verificación	http://moad.diphuelva.es/moad/verifirma-moad/code/IV7V2WJYKHWD5WN52EYAGMJTKM	Página	8/11





Huelva

1. Cuando las edificaciones reconocidas en situación de asimilado a fuera de ordenación no cuenten con acceso a los servicios básicos de saneamiento, gas y abastecimiento de agua y electricidad prestados por compañías suministradoras, o cuando estos se hayan realizado sin las preceptivas autorizaciones, podrá autorizarse el acceso a ellos siempre que no se precisen más obras que las necesarias para la acometida a las redes de infraestructuras existentes. Las compañías acreditarán la viabilidad de la conexión en estos términos y exigirán la resolución por la que se reconoce la situación de asimilado a fuera de ordenación para la contratación de los servicios y garantizarán el cumplimiento de la normativa sectorial de aplicación a los efectos establecidos en el artículo 174.3 de la LISTA.
2. Cuando no existan redes de infraestructuras conforme al párrafo anterior, el acceso a los servicios básicos se resolverá mediante instalaciones de carácter autónomo y ambientalmente sostenibles.

ARTÍCULO 12. Conservación y Mantenimiento

1. De acuerdo con el artículo 410.4 del RLISTA una vez otorgado el reconocimiento de la situación de asimilado a fuera de ordenación podrán autorizarse las obras de conservación, las obras de reforma y las de adecuación de las edificaciones para las actividades que en las mismas se desarrollan, así como la implantación de otros usos y actividades que sean compatibles con la ordenación territorial y urbanística, o aquellas que resulten autorizables conforme a la normativa en vigor.
2. Asimismo, según lo establecido en el artículo 144.1 de la LISTA, las personas propietarias de terrenos, instalaciones, construcciones y edificaciones tienen el deber de mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad, funcionalidad, accesibilidad universal, eficiencia energética, ornato público y demás que exijan las leyes, realizando los trabajos y obras precisos para conservarlos o rehabilitarlos, aunque para ello sea necesario el uso de espacios libres o de dominio público, a fin de mantener en todo momento las condiciones requeridas para su habitabilidad o uso efectivo. El deber de conservación y rehabilitación integra igualmente el deber de realizar las obras adicionales que la Administración ordene por motivos turísticos o culturales, o para la mejora de la calidad y sostenibilidad del medio urbano.

Para el caso de construcciones y edificaciones, este deber alcanza hasta la ejecución de los trabajos y obras cuyo importe tiene como límite el del contenido normal del deber de conservación, estando condicionado, asimismo, por el alcance de las obras autorizables en virtud del concreto régimen jurídico en que se encuentren.

El Ayuntamiento podrá ordenar, de oficio o a instancia de cualquier interesado, la ejecución de las obras necesarias para para mantener y alcanzar aquellas condiciones.

Código Seguro de Verificación	IV7V2WJYKHWD5WN52EYAGMJTKM	Fecha	21/01/2025 14:48:48
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	MANUEL MARTIN ESTEBAN (ALCALDE/SA)		
Url de verificación	http://moad.diphuelva.es/moad/verifirma-moad/code/IV7V2WJYKHWD5WN52EYAGMJTKM	Página	9/11





Huelva

TÍTULO IV CONDICIONES MÍNIMAS DE SEGURIDAD Y SALUBRIDAD DE LAS EDIFICACIONES

ARTÍCULO 13. Condiciones mínimas de seguridad y salubridad

1. Se entenderá conforme al art. 407 del RLISTA que la edificación terminada reúne las condiciones mínimas de seguridad y salubridad cuando disponga de:

- **a)** Las necesarias condiciones de seguridad estructural sin que se pueda encontrar afectada por lesiones que pongan en peligro a sus ocupantes o a terceras personas, o repercutan sobre los predios colindantes.
- **b)** Las condiciones de estanqueidad y aislamiento necesarias para evitar la presencia de agua y humedades que puedan afectar a la salud de las personas.
- **c)** Un sistema de abastecimiento de agua y de electricidad que posibilite las dotaciones mínimas exigibles en función del uso al que se destina, debiendo ajustarse las instalaciones que conforman estos sistemas a lo establecido en la normativa de aplicación.
- **d)** Un sistema de evacuación de aguas residuales que se encuentre en buen estado de funcionamiento, así como con un sistema de depuración que cuente con las garantías técnicas necesarias para evitar la contaminación del terreno y de las aguas subterráneas o superficiales. Cuando el sistema de saneamiento sea autosuficiente, deberá estar homologado y contar con los correspondientes contratos de mantenimiento].

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

- **a)** La edificación deberá incluir como mínimo una estancia que realice las funciones de estar y descanso, un equipo de cocina y un cuarto de aseo independiente.
- **b)** Las piezas habitables no pueden estar situadas en planta sótano.
- **c)** Todas las piezas habitables deben disponer de iluminación y ventilación natural desde un espacio abierto exterior o patio de luces, excepto los cuartos de aseo y las dependencias auxiliares.

DISPOSICIÓN FINAL

La presente Ordenanza entrará en vigor una vez publicado su texto íntegro 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, por remisión de lo dispuesto en el artículo 70.2 de la misma.”

Código Seguro de Verificación	IV7V2WJYKHWD5WN52EYAGMJTKM	Fecha	21/01/2025 14:48:48
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	MANUEL MARTIN ESTEBAN (ALCALDE/SA)		
Url de verificación	http://moad.diphuelva.es/moad/verifirma-moad/code/IV7V2WJYKHWD5WN52EYAGMJTKM	Página	10/11





Excmo. Ayuntamiento de
Castaño del Robledo

Huelva



Lo que se publica, para conocimiento y efectos oportunos.

En Castaño del Robledo, a fecha de la firma electrónica.

EL ALCALDE-PRESIDENTE

Fdo. Manuel Martín Esteban

Código Seguro de Verificación	IV7V2WJYKHWD5WN52EYAGMJTKM	Fecha	21/01/2025 14:48:48
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	MANUEL MARTIN ESTEBAN (ALCALDE/SA)		
Url de verificación	http://moad.diphuelva.es/moad/verifirma-moad/code/IV7V2WJYKHWD5WN52EYAGMJTKM	Página	11/11

