



¿ Qué ocurre si no se insta la regularización de forma voluntaria por parte de los titulares de edificaciones en situación AFO ?

El Ayuntamiento procederá a incoar el procedimiento de oficio, repercutiendo cuantos gastos se ocasionen con cargo al titular de la edificación. Asimismo, podrá adoptar los procedimientos sancionadores y las medidas de protección de la legalidad urbanística y de restablecimiento jurídico infringido que procedan: cese de uso y/o actividad no regularizada, cese suministros de infraestructuras básicas, etc.

A los titulares de edificaciones que insten voluntariamente el reconocimiento de la situación de AFO en el plazo de un año, desde la entrada en vigor de la ordenanza, se les atenuará la responsabilidad sancionadora en la que hubieran podido incurrir.

¿ Cuánto hay que pagar por la tramitación administrativa del reconocimiento de Asimilado a Fuera de Ordenación ?

La declaración de la situación de AFO, será objeto de exacción de la correspondiente tasa, de conformidad con lo previsto en la Ordenanza Fiscal reguladora. En el momento de realizar la solicitud se deberá practicar autoliquidación por la tasa administrativa. La cantidad a liquidar y exigir se obtendrá de aplicar el tipo de gravamen del 5% al coste real y efectivo de la obra, con una cuota mínima de 1.200 € para aquellos supuestos en que una vez aplicado el tipo impositivo, éste no supere dicha cuota. El coste real y efectivo de la ejecución material de las obras, construcciones, edificaciones, instalaciones, usos y /o actividad, objeto de la declaración de AFO será determinado por el Presupuesto de Ejecución material a fecha actual, estableciéndose como valor mínimo de Ejecución material el que resulte de aplicar los módulos fijados en el Anexo de la Ordenanza Fiscal Reguladora del I.C.I.O.

Hasta el 31 de diciembre de 2013 se incentivará la tramitación voluntaria de la Resolución Administrativa de AFO con aplicación de un tipo reducido al 3,60% del coste real y efectivo de las obras, con un mínimo de 1.200€.

Fotografía: Pepe Rubbia



AYUNTAMIENTO DE
MOTRIL

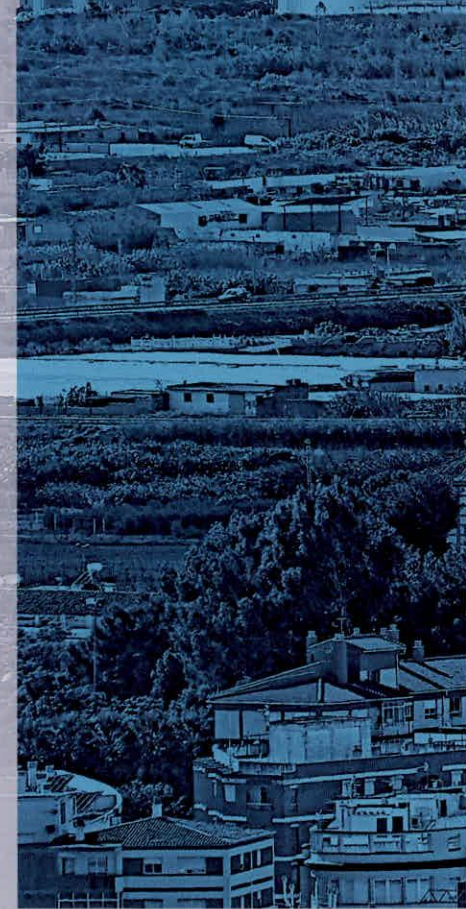
Ayuntamiento de Motril
Plaza de España, 1
18600 Motril

Teléfonos
958 838389 ó 958 838373

Correo electrónico
regularizacion.snu@motril.es

Amparo Normativo de la situación de AFO

La Ordenanza Municipal, justifica su regulación de acuerdo con la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA), Decreto 60/2010, Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía (RDUU); y, Decreto 2/2012, por el que se regula el régimen de las edificaciones y asentamientos existentes en suelo no urbanizable en la Comunidad Autónoma de Andalucía; el Real Decreto Legislativo 2/2008, Texto refundido de la Ley de Suelo (LS), y el R.D. Ley 8/2011.



REGULACIÓN DE EDIFICACIONES EN SUELO RÚSTICO

DECLARACIÓN DE ASIMILADO
AL RÉGIMEN DE FUERA DE ORDENACIÓN
DE EDIFICACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE

Excmo. Ayuntamiento de Motril 2013



¿ Qué es el reconocimiento de la edificación en situación de ASIMILADO AL REGIMEN DE FUERA DE ORDENACION (AFO) en Suelo No Urbanizable ?

Consiste en la Regularización Administrativa y jurídica de las construcciones edificadas de forma ilegal en suelo rústico que se encuentren administrativa y legalmente prescritas.

Es la Resolución administrativa que identifica la edificación, acredita la fecha de su terminación así como la aptitud para el uso al que se destina. Indicará el régimen jurídico aplicable a las edificaciones, reflejando las condiciones a las que quedarán sujetas.

¿ Qué edificaciones deben regularizarse mediante el reconocimiento de la situación de Asimilado a Fuera de Ordenación (AFO) ?

Deben regularizarse como Asimilado a Fuera de Ordenación (AFO), según procedimiento regulado en la ordenanza municipal, aquellas edificaciones que tienen la consideración de ilegales y no legalizables por resultar incompatibles con el planeamiento, en las que concurren las siguientes requisitos:

- Encontrarse terminadas con posterioridad a la Ley del Suelo de 1975.
- Se han ejecutado sin licencia urbanística o contraviniendo sus condiciones.
- Localizadas en Suelo No Urbanizable (siempre que no se encuentren en suelos especialmente protegidos, suelos destinados a dotaciones públicas, suelos con riesgos ciertos o en parcelaciones urbanísticas en los términos previstos en la normativa autonómica aplicable).
- Que siendo disconformes con el planeamiento se ha agotado el plazo a la Administración para adoptar medidas de protección y/o restauración de la legalidad urbanística.

A los efectos de la Ordenanza Municipal, bajo el término de edificación, se incluyen todo tipo de obras, instalaciones y construcciones susceptibles de soportar un uso, que deben contar con licencia.

¿ Cuáles son los requisitos para el reconocimiento de la edificación en situación de AFO ?

Se regulan de manera pormenorizada en la Ordenanza, siendo los más importantes: la acreditación de la prescripción de la infracción; la justificación de que la edificación reúne unas condiciones mínimas de seguridad, habitabilidad y salubridad para el uso a que se destina y la acreditación del Alta en Catastro de todas las edificaciones existentes en la parcela.

La documentación para el reconocimiento de la situación de AFO –que habrá de presentarse en soporte papel y soporte digital (max. 20 MB)– se relaciona en el artículo 5 de la Ordenanza, conformando la cobertura documental suficiente que acredita una realidad constatable y consumada, adquiriendo una importancia relevante la documentación técnica exigible por cuanto que ésta ha de justificar que la edificación reúne las condiciones mínimas que se establecen en el Capítulo II de la misma Ordenanza.

¿ Qué comprobaciones debe efectuar el Ayuntamiento ?

El Ayuntamiento, en aplicación de sus deberes de control e intervención preventiva, deberá comprobar entre otros: la idoneidad de la documentación aportada, que la edificación no se encuentra en curso de procedimiento de protección de legalidad y confirmar la prescripción de la infracción, no siendo posible legalmente adoptar medida alguna de restablecimiento de la realidad física alterada (demolición).

Además, el Ayuntamiento a la vista de la documentación y comprobación de la edificación, puede requerir la realización de obras e instalaciones, que, en su caso, resulten indispensables para garantizar la seguridad, salubridad y habitabilidad, incluidas las que resulten necesarias para evitar el impacto negativo de la edificación sobre el paisaje del entorno, así como las que pudieran ser necesarias para la contratación de servicios básicos cuando se haya justificado su conexión.

¿ Cuáles son los beneficios de la Resolución de reconocimiento de AFO ?

El reconocimiento de la situación de AFO comporta la determinación del régimen jurídico urbanístico singular de la edificación: garantiza que la edificación reúne las condiciones necesarias para su destino al uso previsto, y, permitirá autorizar obras de reparación y conservación que exija el estricto mantenimiento de las condiciones de seguridad, habitabilidad y salubridad del inmueble. Esta resolución será la exigible por las compañías suministradoras para la contratación de servicios (agua, luz, teléfono, gas...). Además dotará de Seguridad Jurídica a la edificación, permitiendo su reflejo en el Registro de la Propiedad, para que, en aras al principio de seguridad jurídica, ofrezca transparencia informativa y publicidad a favor de terceros del régimen jurídico al que está sometido la edificación: situación y limitaciones que afectan al derecho de propiedad.

¿ Pueden los “cortijos” acceder al reconocimiento de AFO ?

Sí. Según el artículo 19 de la Ordenanza, las edificaciones cuyas características constructivas se asemejen a las edificaciones de uso residencial vivienda, pero por cualquier circunstancia no cumplan alguna de las condiciones mínimas de habitabilidad y funcionalidad establecidas en la Ordenanza para el uso residencial, podrán ser reconocidas con el uso específico de “edificación rural de recreo-familiar”.

¿ Existe Obligación por parte de los propietarios de Instar la Regularización mediante Reconocimiento AFO ?

Sí. Tienen la obligación de solicitar la regularización todos los titulares de edificaciones de origen ilegal que se encuentren en los supuestos de AFO, debiendo instar la resolución administrativa que así lo declare. Esta obligación alcanza incluso a las edificaciones de origen ilegal que hayan accedido al Registro de la Propiedad con anterioridad a la entrada en vigor del Decreto-Ley 8/2011, de 1 de julio (Disposición Transitoria Tercera del Decreto 60/2010).