



# AYUNTAMIENTO DE SANTAELLA

---

## ORDENANZA Núm. 26

---

**ORDENANZA MUNICIPAL RELATIVA A LAS NORMAS  
GENERALES PARA LA DETERMINACIÓN DEL RÉGIMEN  
URBANÍSTICO DE LAS EDIFICACIONES AISLADAS EN SUELO  
NO URBANIZABLE, ASÍ COMO DE LAS EDIFICACIONES EN  
SUELO URBANO Y URBANIZABLE.**

- **Aprobación inicial:..... 30/10/2012**  
- **Publicación BOP:..... 28/12/2012**
- **Consta de:**
  - **Artículos:..... 14,**
  - **DISPOSICIÓN FINAL ÚNICA**
  - **Diligencias**

## **Nº 26. ORDENANZA MUNICIPAL RELATIVA A LAS NORMAS GENERALES PARA LA DETERMINACIÓN DEL RÉGIMEN URBANÍSTICO DE LAS EDIFICACIONES AISLADAS EN SUELO NO URBANIZABLE, ASÍ COMO DE LAS EDIFICACIONES EN SUELO URBANO Y URBANIZABLE**

### **EXPOSICIÓN DE MOTIVOS.**

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 de la Comunidad Autónoma de Andalucía, tiene como objetivo principal clarificar el régimen aplicable a las distintas situaciones en que se encuentran las edificaciones existentes en suelo no urbanizable, estableciendo los requisitos esenciales para su reconocimiento por el Ayuntamiento y su tratamiento por el planeamiento urbanístico.

El Decreto 2/2012, de 10 de enero, diferencia las situaciones en las que se encuentran las edificaciones tanto por su forma de implantación (aisladas, asentamientos urbanísticos, Hábitat Rural Diseminado) como por su adecuación o no a las determinaciones establecidas por la ordenación territorial y urbanística. Partiendo de esta distinción y tomando como referencia el marco normativo de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, establece las normas sustantivas y de procedimiento aplicables para cada una de estas situaciones.

El Ayuntamiento de Santaella, en uso de las facultades atribuidas por el artículo 5 del Decreto 2/2012, de 10 de enero, mediante la presente Ordenanza procede al establecimiento de las normas generales para la determinación del régimen urbanístico de las edificaciones aisladas en suelo no urbanizable.

El Ayuntamiento de Santaella en la presente Ordenanza procede al establecimiento de las normas generales para el reconocimiento del régimen urbanístico de las edificaciones asimiladas a fuera de ordenación en suelo urbano y en suelo urbanizable, definidas en el artículo 34.1. b) de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

### **TÍTULO I.**

#### **RÉGIMEN URBANÍSTICO DE LAS EDIFICACIONES AISLADAS EN SUELO NO URBANIZABLE.**

##### **Artículo 1.- Edificaciones conformes con la ordenación territorial y urbanística vigente.**

1. Las edificaciones conformes con la ordenación territorial y urbanística vigente que se relacionan en el artículo 3.1.A) del Decreto 2/2012, de 10 de enero, estarán sometidas al régimen establecido por la legislación urbanística.

2. Sin perjuicio de que la Administración deba requerir la legalización de las edificaciones compatibles con la ordenación urbanística realizadas sin licencia urbanística o contraviniendo sus condiciones, las personas titulares de las mismas deberán solicitar licencia con los requisitos y el procedimiento que se especifican en los artículos 169 y siguientes de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía 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.

3. Las personas titulares de edificaciones construidas 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 certificación administrativa acreditativa de su adecuación a dicha ordenación y del cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 3.3 del Decreto 2/2012, de 10 de enero.

4. Para las edificaciones conformes con la ordenación territorial y urbanística vigente que cuenten con licencia urbanística o con la certificación acreditativa a que se hace referencia en el apartado anterior, se podrá conceder la 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 esta ordenación.

## **Artículo 2.- Edificaciones en situación legal de fuera de ordenación.**

1. Las edificaciones que se relacionan en el artículo 3.1.B), apartado a) del Decreto 2/2012, de 10 de enero, estarán sometidas al régimen legal de fuera de ordenación previsto en la legislación urbanística.

2. Las personas titulares de edificaciones construidas con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 19/1975, de 2 de mayo, que no sean conformes con la ordenación territorial y urbanística vigente y no cuenten con licencia urbanística, deberán recabar del Ayuntamiento certificación administrativa acreditativa de su situación legal de fuera de ordenación y del cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 3.3 del Decreto 2/2012, de 10 de enero.

3. En las edificaciones en situación legal de fuera de ordenación se podrán autorizar las obras y los usos establecidos por el Plan General de Ordenación Urbanística en función del grado de compatibilidad de la edificación respecto a las distintas categorías del suelo no urbanizable establecidas por la ordenación urbanística y, supletoriamente, por lo dispuesto en la Ley 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.

4. 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, 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 3.- Edificaciones en situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación.**

1. Las edificaciones que se relacionan en el artículo 3.1.B), apartado b) del Decreto 2/2012, de 10 de enero, serán objeto de reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación siempre que se encuentren terminadas y se hubiere agotado el plazo para adoptar medidas de protección de la legalidad urbanística y de restablecimiento del orden jurídico infringido. 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, conforme a lo establecido en este Decreto.

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

- 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, de 10 de enero.

- Edificaciones aisladas integradas en una parcelación urbanística que no constituye un asentamiento urbanístico conforme a lo dispuesto en el Decreto 2/2012, de 10 de enero, 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 de Ordenación Urbanística de Andalucía .

3. Una vez otorgado el reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación, conforme al procedimiento establecido en los artículos siguientes, solo podrán autorizarse obras de reparación y conservación que exija el estricto mantenimiento de las condiciones de seguridad, habitabilidad y salubridad del inmueble.

4. 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 mediante instalaciones de carácter autónomo, ambientalmente sostenibles y sujetas en todo caso a la normativa sectorial aplicable.

5. Excepcionalmente, en la resolución de reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación, podrá autorizarse la acometida a servicios básicos de abastecimiento de agua, saneamiento y energía eléctrica por compañía suministradora, siempre que estos estén accesibles, la compañía suministradora acredite la viabilidad de la acometida, y no induzcan a la implantación de nuevas edificaciones.

6. 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 el Decreto 2/2012, de 10 de enero. Esta resolución será la exigible por las compañías suministradoras para la contratación de los servicios, que se llevará a cabo bajo las condiciones establecidas por el reconocimiento, y que será título suficiente para la prestación de los servicios autorizados por el mismo, a los efectos establecidos en el artículo 175.3 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

7. 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.

## **TÍTULO II.**

### **PROCEDIMIENTO PARA EL RECONOCIMIENTO DE LA SITUACIÓN DE ASIMILADO A FUERA DE ORDENACIÓN DE EDIFICACIONES AISLADAS SITUADAS EN SUELO NO URBANIZABLE.**

#### **Artículo 4.- Disposiciones generales.**

Corresponde al Ayuntamiento el reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación para las edificaciones aisladas en el Suelo No Urbanizable.

El procedimiento para otorgar la resolución de 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 y presente Ordenanza.

El Ayuntamiento comunicará a la persona interesada la posibilidad de legalización de la edificación, en el caso de que ésta se encuentre en la situación jurídica señalada en el artículo 3.1.A), apartado b) del Decreto 2/2012, de 10 de enero.

#### **Artículo 5.- Inicio del procedimiento.**

1. El procedimiento para el reconocimiento de las edificaciones se iniciará de oficio o mediante presentación de solicitud por la persona titular de la edificación, acreditada mediante inscripción registral (si estuviera inscrita en el Registro de la Propiedad) o certificación catastral (en caso de no estar inscrita en el Registro de la Propiedad), dirigida al Ayuntamiento, acompañada de la documentación, suscrita por técnico competente, que acredite los siguientes aspectos:

- Identificación del inmueble afectado, con Memoria Descriptiva y Constructiva, así como Planos a escala 1:50, acotados de planta, alzado y secciones. Se indicará las superficies útiles de cada dependencia así como el uso de las mismas, Se indicará la superficie construida por plantas y total, 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.
- Análisis de las condiciones de la edificación de referencia en relación a la Ordenación Urbanística.
- 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.
- Aptitud de la edificación terminada para el uso a que se destina, mediante certificación que acredite que reúne las condiciones de seguridad, salubridad y habitabilidad, conforme a las determinaciones de la presente Ordenanza.
- Coste real y efectivo de la obra de construcción de la edificación, actualizada a la fecha de la solicitud de la Resolución, entendiéndose como tal el Presupuesto de Ejecución Material actualizado de una construcción de similares características.
- Descripción, en su caso, 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, conforme a lo dispuesto en el artículo 8, apartados 4 y 5 del Decreto 2/2012, de 10 de enero.

- Acreditación por parte de las compañías suministradoras de que las redes se encuentran accesibles desde la edificación, y que la acometida es viable.
- Documentación justificativa de la puesta en funcionamiento de las instalaciones existentes en el inmueble conforme a su normativa reguladora. (Boletín de instalación eléctrica, de fontanería, gas, etc.).
- Justificante del pago de la tasa por la expedición de la Resolución Administrativa.
- Solicitud de alta o modificación, en su caso, del Impuesto sobre bienes inmuebles de naturaleza urbana, que se tramitará, una vez resuelto el procedimiento de reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación, con dicho régimen.
- En su caso, en el plazo de un mes desde que se produzca el Requerimiento por parte del Ayuntamiento, solicitud de la Licencia para 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, mediante el acceso a las redes, conforme a lo dispuesto en el artículo 8, apartados 4 y 5 del Decreto 2/2012, de 10 de enero.

2. Las personas titulares de edificaciones aisladas, contiguas o próximas entre sí y ubicadas en el mismo término municipal, podrán proponer al Ayuntamiento soluciones coordinadas para la prestación de ciertos servicios, siempre que la solución propuesta garantice el carácter autónomo y sostenible de los mismos.

#### **Artículo 6.- Instrucción del procedimiento.**

1. Una vez que esté completa la documentación, se solicitarán los informes que resulten procedentes a los órganos y entidades administrativas gestores de intereses públicos afectados.

2. A la vista de la documentación aportada y de los informes sectoriales que en su caso se hubieran emitido, los servicios técnico y jurídico municipales se pronunciarán sobre el cumplimiento de los presupuestos previstos en el artículo 8, apartados 1 y 2 del Decreto 2/2012, de 10 de enero.

3. Los servicios técnicos municipales comprobarán la idoneidad de la documentación aportada en relación con los siguientes aspectos:

- La acreditación de la fecha de terminación de la edificación.
- El cumplimiento de las condiciones de seguridad, salubridad y habitabilidad, conforme a las determinaciones de la presente Ordenanza.

- La adecuación de los servicios básicos de la edificación a las especificaciones señaladas en el artículo 8, apartados 4 y 5 del Decreto 2/2012.

4. Los servicios jurídicos municipales comprobarán que no se encuentra en curso procedimiento de protección de la legalidad urbanística y de restablecimiento del orden jurídico infringido respecto de la edificación objeto de reconocimiento, y que no es legalmente posible medida alguna de restablecimiento del orden jurídico perturbado y reposición de la realidad física alterada.

5. Respecto a la documentación relativa a la 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, y de los informes emitidos, se requerirá la realización de las obras e instalaciones indispensables que posibiliten, en su caso, la posterior contratación de los servicios básicos. Se establece un plazo máximo de un mes para la solicitud de la Licencia de Obras con la presentación del proyecto técnico correspondiente a las obras, suscrito por técnico competente, y una vez concedida se establecerá un plazo de tres meses 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, de 10 de enero, 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.

6. El Ayuntamiento dictará 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.

7. 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 final de las obras, en su caso, descriptivo y gráfico, para las que se obtuvo Licencia de Obra, suscrito por técnico competente. Los servicios técnicos municipales, tras la comprobación de la correcta ejecución de las obras, emitirán el correspondiente informe con carácter previo a la resolución.

#### **Artículo 7.- Resolución del procedimiento.**

1. La resolución de reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación consignará expresamente los siguientes extremos:



- Identificación de la edificación conforme se especifica en el artículo 10.1.a) del Decreto 2/2012, de 10 de enero.
- 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 haya sido íntegramente satisfecha conforme a lo previsto por el artículo 51 del Reglamento de Disciplina Urbanística.
- Especificación que en la edificación solo podrán autorizarse obras de reparación y conservación que exija el estricto mantenimiento de las condiciones de seguridad, habitabilidad y salubridad del inmueble, conforme a lo establecido por el artículo 8.3 del Decreto 2/2012, de 10 de enero, así como los servicios básicos que puedan prestarse por compañías suministradoras, y las condiciones del suministro.

2. 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, 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 para obtener la autorización de la ejecución de las obras contempladas en el artículo 11, apartados 5 y 6 del Decreto 2/2012, de 10 de enero y la acreditación por la persona interesada de la completa ejecución de las mismas.

3. 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.

4. En el caso de soluciones coordinadas para la prestación de servicios básicos a que se hace referencia en el artículo 10.3 del Decreto 2/2012, de 10 de enero, la Resolución será individual para cada una de las edificaciones.

5. 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.

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 edificaciones, construcciones 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 o instalación.

### **TÍTULO III.**

#### **PROCEDIMIENTO PARA EL RECONOCIMIENTO DE LA SITUACIÓN DE ASIMILADO A FUERA DE ORDENACIÓN DE EDIFICACIONES SITUADAS EN SUELO URBANO Y URBANIZABLE**

##### **Artículo 8.- Disposiciones generales.**

Corresponde al Ayuntamiento el reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación para las instalaciones, construcciones y edificaciones realizadas al margen de la legalidad urbanística, situadas en suelo urbano o urbanizable, para las que no resulte posible adoptar las medidas de protección de la legalidad urbanística ni el restablecimiento del orden jurídico perturbado, estableciendo los casos en los que sea posible la concesión de autorizaciones urbanísticas necesarias para las obras de reparación y conservación que exijan el estricto mantenimiento de las condiciones de seguridad, habitabilidad y salubridad del inmueble.

El procedimiento para otorgar la resolución de 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 en la presente Ordenanza.

El Ayuntamiento comunicará a la persona interesada la posibilidad de legalización de la edificación, en el caso de que ésta se ajuste a la ordenación territorial y urbanística vigente en el municipio.

##### **Artículo 9.- Inicio del procedimiento.**

El procedimiento para el reconocimiento de las edificaciones se iniciará de oficio o mediante presentación de solicitud por la persona titular de la edificación, acreditada mediante inscripción registral (si estuviera inscrita en el Registro de la Propiedad) o certificación catastral (en caso de no estar inscrita en el Registro de la Propiedad), dirigida al Ayuntamiento, acompañada de la

documentación, suscrita por técnico competente, que acredite los siguientes aspectos:

- Identificación del inmueble afectado, con Memoria Descriptiva y Constructiva, así como Planos a escala 1:50, acotados de planta, alzado y secciones. Se indicará las superficies útiles de cada dependencia así como el uso de las mismas, Se indicará la superficie construida por plantas y total, indicando el número de finca registral si estuviera inscrita en el Registro de la Propiedad y su localización geográfica mediante referencia catastral.
- Análisis de las condiciones de la edificación de referencia en relación a la Ordenación Urbanística.
- 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.
- Aptitud de la edificación terminada para el uso a que se destina, mediante certificación que acredite que reúne las condiciones de seguridad, salubridad y habitabilidad, conforme a las determinaciones de la presente Ordenanza.
- Coste real y efectivo de la obra de construcción de la edificación, actualizada a la fecha de la solicitud de la Resolución, entendiéndose como tal el Presupuesto de Ejecución Material actualizado de una construcción de similares características.
- Acreditación por parte de las compañías suministradoras de que las redes se encuentran accesibles desde la edificación, y que la acometida es viable.
- Descripción, en el Suelo Urbano No Consolidado y Suelo Urbanizable 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, para lo que será preceptivo la acreditación por parte de la compañía suministradora de que las redes se encuentran accesibles desde la edificación sin precisar nuevas obras; o en el Suelo Urbano Consolidado la descripción de las obras necesarias e indispensables para poder dotar a la edificación de los servicios básicos necesarios mediante el acceso a las redes.
- Documentación justificativa de la puesta en funcionamiento de las instalaciones existentes en el inmueble conforme a su normativa reguladora. (Boletín de instalación eléctrica, de fontanería, gas, etc.).
- Justificante del pago de la tasa por la expedición de la Resolución Administrativa.

- Solicitud de alta o modificación, en su caso, del Impuesto sobre bienes inmuebles de naturaleza urbana, que se tramitará, una vez resuelto el procedimiento de reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación, con dicho régimen.
- En su caso en el plazo de un mes desde que se produzca el Requerimiento por parte del Ayuntamiento, solicitud de la Licencia para 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 el Suelo Urbano Consolidado para las obras exteriores necesarias e indispensables de acceso a las redes para poder dotar a éstas edificación de los servicios básicos necesarios.

### **Artículo 10.- Instrucción del procedimiento.**

1. Una vez que esté completa la documentación, se solicitarán los informes que resulten procedentes a los órganos y entidades administrativas gestores de intereses públicos afectados.

2. A la vista de la documentación aportada y de los informes sectoriales que en su caso se hubieran emitido, los servicios técnico y jurídico municipales se pronunciarán sobre si la edificación se encuentra terminada. 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.

3. Los servicios técnicos municipales comprobarán la idoneidad de la documentación aportada en relación con los siguientes aspectos:

- La acreditación de la fecha de terminación de la edificación.
- El cumplimiento de las condiciones de seguridad, salubridad y habitabilidad, conforme a las determinaciones de la presente Ordenanza.
- La adecuación de los servicios básicos de la edificación.

4. Los servicios jurídicos municipales comprobarán que no se encuentra en curso procedimiento de protección de la legalidad urbanística y de restablecimiento del orden jurídico infringido respecto de la edificación objeto de reconocimiento, y que no es legalmente posible medida alguna de restablecimiento del orden jurídico perturbado y reposición de la realidad física alterada.

5. Respecto a la documentación relativa a la descripción de las obras necesarias e indispensables para poder dotar a la edificación de los servicios básicos necesarios, mediante el acceso a las redes, y de los informes emitidos, se requerirá la realización de las obras e instalaciones indispensables que posibiliten, en su caso, la posterior contratación de los servicios básicos. Se establece un plazo máximo de un mes para la solicitud de la Licencia de Obras con la presentación del proyecto técnico correspondiente a las obras,

suscrito por técnico competente, y una vez concedida se establecerá un plazo de tres meses para la ejecución de las citadas obras.

6. El Ayuntamiento dictará orden de ejecución para aquellas obras de reparación que por razones de interés general resulten indispensables para garantizar la seguridad, salubridad y ornato.

7. 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 final de las obras, en su caso, descriptivo y gráfico, para las que se obtuvo Licencia de Obra, suscrito por técnico competente. Los servicios técnicos municipales, tras la comprobación de la correcta ejecución de las obras, emitirán el correspondiente informe con carácter previo a la resolución.

#### **Artículo 11.- Resolución del procedimiento.**

1. La resolución de reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación consignará expresamente los siguientes extremos:

- Identificación de la edificación.
- 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 haya sido íntegramente satisfecha conforme a lo previsto por el artículo 51 del Reglamento de Disciplina Urbanística.
- Especificación que en la edificación solo podrán autorizarse 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.

2. 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, 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 para obtener la autorización de la ejecución de las obras contempladas en el artículo 10, de la presente ordenanza y la acreditación por la persona interesada de la completa ejecución de las mismas.

3. 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.

4. 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.

5. 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 edificaciones, construcciones 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 o instalación.

#### **TÍTULO IV.**

#### **DETERMINACION DE LAS CONDICIONES DE SEGURIDAD, DE SALUBRIDAD Y HABITABILIDAD DE LAS EDIFICACIONES EN SUELO URBANO Y URBANIZABLE Y DE LAS EDIFICACIONES AISLADAS EN SUELO NO URBANIZABLE.**

##### **Artículo 12.- Condiciones mínimas de Seguridad.**

1. Las edificaciones deberán reunir las condiciones de resistencia y estabilidad estructural conforme al uso al que se destina, garantizando que no se encuentran afectadas por lesiones que pongan en peligro a sus ocupantes o a terceras personas, o repercutan sobre predios colindantes. Deberá contar con medidas que garanticen la seguridad de las personas, bienes y enseres ante posibles avenidas o escorrentías.

2. La edificación deberá cumplir con las exigencias de protección contra incendios conforme a su uso, disponiendo de las medidas que eviten el riesgo de propagación interior y exterior de incendio, así como los medios de evacuación que sean precisos.

3. La utilización de la edificación no debe comportar riesgo físico para sus usuarios, disponiendo medidas que eviten el riesgo de caída en huecos, terrazas o escaleras, así como otros riesgos previsibles.

4. Las instalaciones que disponga la edificación deberán reunir las condiciones de uso y seguridad que garanticen que su funcionamiento no implique riesgo alguno para las personas y usuarios.

### **Artículo 13.- Condiciones mínimas de Salubridad.**

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

2. La edificación deberá contar con una red interior de distribución de agua, que se encuentre en buen estado de funcionamiento y conecte todos los aparatos que lo requieran, así como con un sistema de abastecimiento de agua que posibilite las dotaciones mínimas en función del uso de la misma.

3. Cuando se trate de un sistema de abastecimiento autosuficiente para consumo de personas, realizado mediante pozos, aljibes, balsas u otros medios autorizados, éstos deberán reunir las condiciones exigidas por la normativa de aplicación, y estar situados de forma que no existe peligro para la contaminación del agua. En cualquier caso deberá quedar garantizada la potabilidad del agua para el consumo humano.

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

### **Artículo 14.- Condiciones mínimas de Habitabilidad.**

I.- Para Viviendas:

1.- Programa y distribución:

Toda vivienda se compondrá como mínimo de cocina, estar, o cocina-estar, dormitorio doble y cuarto de aseo (mínimo inodoro y lavabo).

Los dormitorios no se utilizarán como paso a otra habitación ni a cuarto de aseo general.

## 2.- Dimensiones de las habitaciones:

Las superficies mínimas de las habitaciones serán:

Dormitorio simple.....	6,00 m <sup>2</sup> y lado mín. 1,80 m.
Dormitorio doble.....	10,00 m <sup>2</sup> y lado mín. 2,40 m.
Cuarto de aseo.....	1,50 m <sup>2</sup> .
Estar .....	10,00 m <sup>2</sup> y lado mín. 2.40 m.
Cocina.....	5,00 m <sup>2</sup> .
Estar – cocina .....	14,00 m <sup>2</sup> y lado mín. 2.40 m.

Las dimensiones mínimas serán:

Pasillo (ancho mínimo).....0,85 m.

La altura libre mínima será de 2,50 m. Esta altura podrá rebajarse a 2,20 m. en vestíbulos, pasillos, aseos y cocina.

## 3.- Patios:

Los patios de luz y ventilación admitirán la inscripción de un círculo de diámetro no menor a 3,00 m. cuando sirvan a piezas habitables, dormitorios y salón-estar y no menor de 2,00 m. cuando sirvan a vestíbulos, pasillos, aseos y cocina.

En general todos los patios deberán tener tratamiento de terminación con calidades similares a las empleadas en el resto de la edificación.

## 4.- Escaleras:

El ancho mínimo del tramo será de 0,85 m. y la cabezada mínima ser de 2,00 m.

## 5.- Ventilación:

Toda pieza habitable tendrá un hueco mínimo al exterior con una superficie de 1/10 de su planta.

Las piezas ventiladas sólo a través de galerías de anchura inferior de 1,00 m sólo podrán servir de dormitorios si la superficie mínima de los huecos de la galería es de 1/2 de la de fachada, y la de los huecos de la pieza de 1/3 de la superficie de ésta.

En cuartos de aseo y baños podrán disponer de chimeneas de ventilación.

II.- Para el resto de los usos (agrarios, industriales, terciarios, turísticos, etc.). Se estará a lo previsto en la Reglamentación vigente para cada caso.

III.- En general cualquier actividad de uso industrial, terciario o turístico contendrá en el local donde se desarrolle los suficientes servicios higiénicos como para atender las necesidades de su uso público o privado.



Toda edificación de vivienda, así como las destinadas a otros usos que así lo precisen, deberá contar al menos con las siguientes instalaciones en condiciones de uso y seguridad:

- Red interior de distribución de agua a los aparatos sanitarios y electrodomésticos, para conectar a la red de suministro o mediante soluciones alternativas de autoabastecimiento.
- Red interior de distribución de energía eléctrica a los puntos de consumo, para conectar a la red de suministro o mediante soluciones alternativas de autoabastecimiento.
- Red interior de desagüe de aparatos sanitarios y electrodomésticos con dispositivo sifónico, para conectar a la red de suministro o mediante soluciones alternativas de autoabastecimiento.

#### **DISPOSICIÓN FINAL ÚNICA.- ENTRADA EN VIGOR.**

La presente Ordenanza, una vez aprobada definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento, entrará en vigor tras su publicación íntegra en el Boletín Oficial de la Provincia, una vez finalizado el plazo de quince días señalado en el artículo 65.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, permaneciendo en vigor hasta su modificación o derogación expresa.